



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

## II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



**MEGBÍZÓ:**

**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA**

**GENERÁLTERVEZŐ:**

**CDC-ACZÉL KONZORCIUM**

**ÉPÍTÉSZET, VÁROSÉPÍTÉSZET:**

**C.D.C. KFT.; ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ BT.**

**Aczél Gábor (TT1/É1 01-0057)**

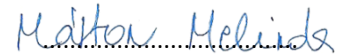
**Kerekes György (TT1/É1 01-2777)**

**Márton Melinda**

**Schild Dorottya**









**KÖZMŰVEK:**

**KÉSZ TERVEZŐ KFT.**

**Hanczár Zsoltné (TE/TH/TV 01-2418)**

**Ördög-Beke Ágnes**

**Csima-Takács Judit**





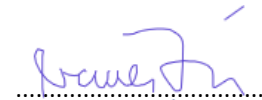


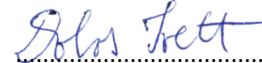
**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:**

**VÁR-KERT KFT.**

**Nemes Zoltán (K1 01-5053)**

**Dobos Ivett (TK 01-5255)**





**KÖZLEKEDÉS:**

**KÖZLEKEDÉS KFT.**

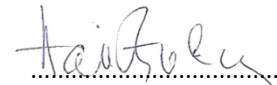
**Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)**

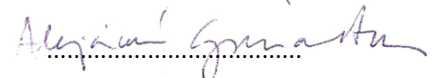


**ÖRÖKSÉGVÉDELEM:**

**dr. Haris Andrea (21-0060)**

**Adorjáné dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)**







<b>1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA.....</b>	<b>5</b>
1.1.1. Az országos jogszabályi környezet megváltozása.....	5
1.1.2. Fővárosi településrendezési eszközök változása.....	6
1.1.1. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája .....	6
<b>1.2. A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE .....</b>	<b>9</b>
1.2.1. A rendelet struktúrája .....	9
1.2.2. A rendelet mellékletei .....	11
<b>1.3. ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA .....</b>	<b>12</b>
1.3.1. OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása .....	12
1.3.2. TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele .....	16
<b>1.4. A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FRSZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA .....</b>	<b>16</b>
1.4.1. Jelentős változással érintett területek .....	16
1.4.2. Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték .....	18
<b>1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....</b>	<b>19</b>
1.5.1. A szabályozás alapelvei .....	19
1.5.2. Az épületek magasságának szabályozása.....	20
1.5.3. Az épületek telken belüli elhelyezése .....	20
1.5.4. Úszótelkes lakótelepek szabályozása .....	20
<b>1.6. A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA.....</b>	<b>22</b>
1.6.1. A városszerkezetet meghatározó úthálózat .....	22
<b>1.7. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE .....</b>	<b>23</b>
1.7.1. A területfelhasználás alakítása .....	23
1.7.1.1. Területfelhasználási változások az ÚKVSZ-hez képest .....	23
1.7.1.2. A területre vonatkozó hatályos Kerületi Szabályozási Tervek beemelése a KÉSZ-be.....	27
1.7.2. Az építési övezetek jele (övezet kódja) .....	32
1.7.3. Lakóterületek .....	32
1.7.3.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3) .....	32
1.7.3.2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T).....	32
1.7.3.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) .....	33
1.7.3.4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1).....	33
1.7.4. Intézményterületek.....	34
1.7.4.1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) .....	34
1.7.4.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) .....	37
1.7.5. Gazdasági területek.....	38
1.7.5.1. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) .....	38
1.7.6. Különleges területek .....	38
1.7.6.1. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) .....	38
1.7.6.2. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl).....	39
<b>1.8. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE .....</b>	<b>40</b>

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

---

1.8.1.	A területfelhasználás alakítása .....	40
<b>1.8.2.</b>	<b>Az övezetek jele (övezet kódja) .....</b>	<b>40</b>
1.8.3.	Közlekedési területek .....	41
1.8.3.1.	Közúti közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu) .....	41
1.8.3.2.	Kötőpályás közlekedési területek (KÖk) .....	41
1.8.4.	Zöldterületek (Zkp, Kt-Z).....	41
1.8.4.1.	Közparkok övezetei .....	41
1.8.4.2.	Közkertek övezetei .....	42
1.8.4.3.	Fásított sétány övezete (Fs).....	42
1.8.5.	Erdőterületek .....	43
1.8.5.1.	Közjóléti erdőterületek (Ek) .....	43
1.8.5.2.	Védelmi erdőterületek (Ev) .....	43
1.8.6.	Vízgazdálkodási területek .....	43
1.8.6.1.	Folyóvizek medre és partja (Vf).....	43
1.8.7.	Összefoglaló .....	44
<b>1.9.</b>	<b>TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>45</b>
1.9.1.	Természetvédelem-tájrendezés .....	45
1.9.1.1.	Megőrzendő táji és természeti értékekre vonatkozó szakági javaslatok .....	45
1.9.1.2.	Természetvédelmi javaslat .....	46
1.9.1.3.	Közparkok- közkertek fejlesztése .....	46
1.9.1.4.	Fasorok fejlesztése .....	47
1.9.2.	Környezetvédelmi javaslat .....	48
1.9.2.1.	Zaj és rezgésvédelem .....	48
1.9.2.2.	Levegőtisztaság elleni védekezés .....	48
1.9.2.3.	Vízvédelem-talajvédelem .....	49
1.9.2.4.	Hulladékkezelés.....	49
<b>1.10.</b>	<b>KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>51</b>
1.10.1.	Közúti hálózati kapcsolatok .....	51
1.10.2.	Közösségi közlekedés .....	51
1.10.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	52
1.10.4.	Parkolás.....	52
<b>1.11.</b>	<b>KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>55</b>
1.11.1.	Közműfejlesztési feladatok .....	55
1.11.2.	Vízellátás .....	57
1.11.3.	Vízvezetés .....	58
1.11.4.	Energiaellátás.....	58
1.11.5.	Elektronikus hírközlés .....	59
<b>1.12.</b>	<b>Összefoglalás .....</b>	<b>67</b>
<b>1.13.</b>	<b>Vizsgálati részek aktualizálása .....</b>	<b>68</b>
<b>1.14.</b>	<b>A partnerségi egyeztetést követően változások bemutatása .....</b>	<b>69</b>



## 1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ

### 1.1.A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA

#### 1.1.1. Az országos jogszabályi környezet megváltozása

##### ► Az OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet

A Kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” (továbbiakban: Trk.).

A Trk. megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott:

- Korábban az „1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről” (továbbiakban Étv.) határozta meg mind a településfejlesztési dokumentumok, mind a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. E szabályok átkerültek a Trk.-ba (VI. fejezet).
- Korábban a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, amely a Kormányrendelet 6. mellékletébe került.
- Az OTÉK 1. számú melléklete, a fogalom-meghatározások több pontban is módosultak (bővebben lásd később.)

A Trk. – jelen dokumentáció készítésének időpontjában hatályos – átmeneti rendelkezései alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök – melyek az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (továbbiakban: régi OTÉK) településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek – 2019. december 31-ig alkalmazhatók. Azonban a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök a régi OTÉK szerint csak 2018. december 31-ig módosíthatóak a Trk. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint. 2019. január 1-től a régi OTÉK szerint készült tervek módosítása már csak a Trk. tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

##### ► Településképi törvény és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet módosítása

Jelen terv készítésének ideje alatt (a munka 2016 januárjában indult) a kormány – 2016. június 23-án kihirdetve – új törvényt alkotott a településképi védelméről (2016. évi LXXIV. törvény), melynek előírásai alapján az önkormányzatok 2017. szeptember 30-ig alkalmazhatják a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletet is). Az új településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében minden településnek és fővárosi kerületnek el kellett készítenie saját Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK) és új településképi rendeletét. A TAK tartalmi követelményeit a Trk. 2016. decemberében kihirdetett, és 2017. január 1-től hatályos módosítása tartalmazza. Az előbbieket okán a KÉSZ-ek településképre, városképre, illeszkedésre vonatkozó előírásokat a továbbiakban nem tartalmazhatnak.

### **1.1.2. Fővárosi településrendezési eszközök változása**

---

A közelmúltban megváltozott országos jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését is a főváros teljes közigazgatási területére.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint „A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kell fogadni”, másrészt biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési tervezési eszközök és a vonatkozó területrendezési tervek között:

- 2011. szeptember 1-jén hatályba léptek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) módosított rendelkezései.
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) vonatkozó előírásait és szabályait is alkalmazni kellett. Az új fővárosi tervek ennek megfelelően a 2014. január 1. óta hatályban lévő, módosított OTrT-vel összhangban készültek.

A TSZT és az FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a főváros 2013 áprilisában elfogadott új hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni.

Az 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott új TSZT ennek megfelelően a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését határozza meg. Az időközben történt TSZT módosítás a 48/2017. (XII.20.) Fővárosi rendelettel került elfogadásra.

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT-nek megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket az FRSZ közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja.

A TSZT számos, a kerületi tervezési eszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz a Szerkezeti terv tervlapjain és leírásában, amelyek részben a területfelhasználás leírásának figyelembevétele során érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.

#### **1.1.1. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája**

---

##### **► Fővárosi tervi megfelelés**

Az új TSZT és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, és Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a kerületi településrendezési eszközök összhangját a korábbi rendszerben biztosító



48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveknek – mind az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: ÚKVSZ), mind pedig a részletes Kerületi Szabályozási Terveknek (továbbiakban: KSZT) – az alapját képezték.

Mivel a jelenleg hatályos ÚKVSZ-t a képviselő-testület 20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel hagyta jóvá, ezért fontos szempont volt, hogy a frissen keletkezett jogok minél kisebb arányban – csak a legszükségesebb esetekben – módosuljanak. Szükséges volt továbbá a BVKSZ jelenleg is érvényesnek tekinthető rendelkezéseit átültetni a kerületi szabályzatba.

**Jelen dokumentum a főváros új településrendezési eszközeinek megfelelően készült. A Káposztásmegyer városszerkezeti egység területére készített kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elsődleges célja volt, hogy a korábbi – jelenleg még hatályos ÚKVSZ és KSZT-k – rendelkezéseit figyelembe véve az új fővárosi településrendezési terveknek és magasabb jogszabályoknak megfeleljen.**

► **A Trk. a kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele**

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a **Trk. 11-13.§-a**, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a **20.§** tartalmazza.

A kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a **Trk. 5. melléklete** tartalmazza.

► **A jogszabályszerkesztés szabályainak figyelembe vétele**

A korábbi gyakorlattól eltérően a jogszabályszerkesztésről szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet** alapján a rendelet szövege nem tartalmazhat sem táblázatokat, sem pedig ábrákat. Az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tehát a részletes övezeti előírások helyett a rendelet mellékleteként kell szerepeltetni.

► **A TAK és a TKR kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele**

A helyi építési szabályzat és a településképi rendelet egymással mellérendelt kapcsolatban állnak, szabályozási jogkörük eltérő, azonban bizonyos kérdéskörök mindkét rendeletben (más-más szempontból) szabályozandóak. Az előbbieken leírtak miatt fontos tehát, hogy a két tervtípus elhatározásai egymással összhangban legyenek, egymást támogatni tudják.

A két terv közti összhang vizsgálatát a következő táblázatban kívánjuk bemutatni:

TKR előírása	KÉSZ-ben szabályozzuk?	KÉSZ vonatkozó rendelkezése
"56.§ (1) Többszintes épületek homlokzatán a loggiák (az erkélyek) utólagos – részleges vagy teljes – beépítése, továbbá erkélyek és loggiák fölött eső-, illetve napvédő tető, valamint hasonló célú rögzített ernyőszerkezet csak az épület építészeti megjelenéséhez, a	IGEN	"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkádok beépítéséhez, a hulladék

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

<p>meglévő és érintett épületrészek, illetve szerkezeti elemek kialakításához, tagolásához, anyaghasználatához és színezéséhez illeszkedve valósítható meg, illetve létesíthető."</p>		<p>tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (2) A loggiákat (erkélyeket) utólagosan beépíteni csak abban az esetben lehet, ha a be- építés eredményeként a loggia (erkély) mögötti helyiség közvetlen természetes szellőzése és megvilágítása a beépítés után is biztosított marad."</p>	<p>IGEN</p>	<p>"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkádok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (4) Napelem, elhelyezése, tetőkert kialakítás, teljes homlokzati felújítás, festés, hőszigetelés, a meglévő nyílásrendszert megváltoztató nyílászáró csere, továbbá a homlokzati falon új terasz kialakítása, bejárati előtető, közös szeméttároló építése csak egységesen megtervezett terv alapján, településképi bejelentési eljárás után kivitelezhető. A terv megvalósítása teljes homlokzati falanként szakaszolható."</p>	<p>IGEN</p>	<p>"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkádok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (5) Telepszerű beépítések esetén a klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre és takart módon lehet kihelyezni úgy, hogy a szomszédos lakásokat ne zavarja.</p>	<p>NEM</p>	<p>NINCS</p>
<p>"56.§ (6) Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt helyezhetők el, a teljes épülethomlokzaton. Ettől eltérő megoldás esetén a teljes homlokzati falra készített terv szerint helyezhetők el.</p>	<p>NEM</p>	<p>NINCS</p>
<p>"57.§ A terület közterületein</p>	<p>IGEN</p>	<p>(2) Az övezet „lakótelepi közterület”</p>



**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

legfeljebb kétszintes parkolólemezek zöldtetővel fedetten elhelyezhetőek."		elemmel jelölt területén :  d) felszíni parkoló, több járműtároló egységet tartalmazó járműtároló építmény,  e) terepszint alatti járműtároló (mélygarázs és a zöldfelületet nem csökkentő módon kialakított parkolólemez),  létesíthetők.
"60.§ (1) a) az egy tömbben levő épületek építészeti formálását és színezését össze kell hangolni"	NEM	NINCS
"60.§ (1) b) a beépítetlen területek fejlesztésénél az új épületek, létesítmények arculatát a mai kor követelményeinek figyelembe vételével, a meglévő építészeti környezettel összhangban kell kialakítani,"	NEM	NINCS
"60.§ (1) c) a magastető épületek tetőszintjei beépíthetők, de új önálló lakás nem építhető."	IGEN	"c) új beépített magastetőt létesíteni nem lehet, d) a meglévő magastetők beépíthetők, amennyiben ezáltal új önálló lakás nem jön létre,"

A fentiek alapján jól látható, hogy a kerületi építési szabályzat rendelkezései összhangban állnak a településképi rendelet előírásaival.

## **1.2. A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE**

### **1.2.1. A rendelet struktúrája**

#### **ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

- I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
  1. A rendelet alkalmazása és hatálya
  2. Értelmező rendelkezések
- II. FEJEZET – KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
  3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások
  4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások
  5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás
  6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

- III. FEJEZET – EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK
  - 7. Telekalakítás
- IV. FEJEZET – KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI
- V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
  - 8. A beépítésre vonatkozó előírások
  - 9. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés
  - 10. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások
  - 11. A terepszint alatti beépítés szabályai
  - 12. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése
- VI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK
  - 13. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok
  - 14. P+R parkoló létesítés szabályai
  - 15. Egyéb előírások
- VII. FEJEZET A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI
  - 16. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai
  - 17. A szükséges kerékpártárlók biztosításának szabályai

**MÁSODIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

- VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
  - 20. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
- IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
- X. FEJEZET NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK
  - 21. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)
  - 22. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek előírásai (Ln-3)
  - 23. Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek előírásai (Ln-T/IV-9)
- XI. FEJEZET KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK
  - 24. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-9)
- XII. FEJEZET KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK
  - 25. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/IV-9)
- XIII. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET
  - 26. Intézményi területek általános előírásai (Vi)
  - 27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-9)
  - 28. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/IV-9)
- XIV. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI



29. Mellékközponti általános előírásai (Vt-M)

XV. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

30. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-9)

XVI. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

31. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek előírásai (K-Rek/IV-9)

32. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek általános előírásai (K-Közl/IV-9)

### **HARMADIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

XVII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

33. Közjóléti erdőterületek általános előírásai (Ek/IV-9)

34. Védelmi erdőterületek előírásai (Ev/IV-9)

XVIII. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

35. Folyóvizek medre és partja (Vf/IV-9)

XIX.. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

36. Kötőtpályás közlekedési területek (KÖk/IV-9)

37. Közúti közlekedési területek (KÖu/IV-9, Kt-Köu/IV-9)

38. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-KÖu)

XX. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

39. Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-9, Kt-Z/IV-9)

40. Közparkok területe (Zkp/IV-9/Kp, Kt-Z/IV-9/Kp)

41. Közkertek területe (Zkp/IV-9/Kk, Kt-Z/IV-9/Kk)

42. Egyéb zöldterületek (Kt-Z/IV-9/Ez)

### **NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

43. Hatályba lépés

44. Hatályon kívül helyező rendelkezések

### **A RENDELET MELLÉKLETEI**

#### **1.2.2. A rendelet mellékletei**

---

Mivel jelen szabályzat kizárólag a Káposztásmegyer városszerkezeti egység területére érvényes, ezért a rendelet a szabályzat hatálya alá tartozó városszerkezeti egység elhelyezkedését és sorszámát (ennek az övezeti jel alakulásánál lesz még szerepe) tartalmazó ábrát mellékletként tartalmazza.

Az IRM rendelet előírásait figyelembe véve, a szabályozási határértékek a rendelet mellékletébe kerültek.

A Trk. 13.§ (3) bekezdés szerinti szabályozási tervi tartalmakat a bekezdés a) és b) pontja szerint a jobb olvashatóság érdekében javasolt szétválasztani. Ennek megfelelően a rendeletnek két – együtt alkalmazandó – szabályozási tervlap melléklete készült.

A fentieknek megfelelően a szabályzat mellékletei:

1. melléklet: A településszerkezeti egység lehatárolása
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek (1:4000)
- 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek (1:4000)
4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számának megállapítása
5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma
6. melléklet: Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok
7. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek
8. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

### 1.3. ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA

#### 1.3.1. OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása

A kerületi terveszközök készítésére kiható fogalmi változások az alábbiak:

##### ► Szintterületi-sűrűség helyett beépítési sűrűség:

A két fogalom közötti alapvető különbség a közterületek beszámításából adódik:

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

„**91. Szintterület-sűrűség:** a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egysége területének viszonyaránya.”

Új OTÉK szerinti meghatározás:

„**13. Beépítési sűrűség:** a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek **a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyaránya.**”

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ a beépítési sűrűséget kétféle értékben határozza meg annak érdekében, hogy területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítását támogassa. Ennek megfelelően az FRSZ (4.§. (2) bekezdés) rögzíti, hogy a beépítési sűrűség értéke

- ⇒ a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (továbbiakban: bsá), és

- ⇒ a parolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (bsp) tevődik össze.

A kerületi tervnek az FRSZ határértékeinek úgy kell megfelelnie, hogy az adott területen belüli építési telkekre (övezetekre) jutó (beépített tényleges és építhető sűrűség) bruttó szintterületeinek összege nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre meghatározott értéket.

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

#### ► A szintterületi mutató meghatározása

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

*„90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”*

Új OTÉK szerinti meghatározás:

*„110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”*

A két fogalom közötti alapvető különbség az összes építményszint bruttó alapterületének értelmezésében rejlik. Korábban a BVKSZ felhatalmazása alapján az épület bruttó szintterületébe nem kellett beszámítani az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit; az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakáshoz tartozó tároló-helyiségeit; a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig; továbbá az előbbi mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét. A BVKSZ megszűnésével, azonban az eddigi gyakorlattal ellentétben a szintterület számítása az OTÉK mindenkorai előírásainak figyelembe vételével kell, hogy történjen, így a korábban figyelmen kívül hagyott/hagyható területek az új rendszerben az összes szintterület értékét növelik.

Kerületi szinten az övezeti paraméterek meghatározásánál a beépítési sűrűség nem alkalmazható, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni. A sűrűség igazolására éppen ezért a KÉSZ szintjén továbbra is megfelelő mutatószám a BVKSZ által alkalmazott **szintterületi mutató**. A BVKSZ megszűnését követően tehát javasolt továbbra is alkalmazni a beépítési paraméterek között a jogbiztonság, az építéshatósági munka megkönnyítése érdekében (is). Mivel a szintterületi mutató fogalmát sem az OTÉK, sem pedig a Trk. nem használja, így a KÉSZ-ben került „újradefiniálásra”, figyelembe véve az FRSZ szerinti sűrűségi osztást is, melynek megfelelően a szintterületi mutató szintén két részből: **általános szintterületi mutató (szmá)** és **parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) tevődik össze**.

#### ► Beépítési magasság, mint gyűjtőfogalom

A korábbi OTÉK szerinti „építménymagasság („H”)” fogalmát a beépítési magasság gyűjtőfogalom váltotta fel:

*„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”*

A korábbi építménymagasság névváltozással (épületmagasság) beintegrálódott a gyűjtőfogalom alá, tehát továbbra is használható (a korábbi számításnak megfelelően), de mellé bevezetésre került még a homlokzatmagasság és a párkánymagasság fogalma is:

**„33. Épületmagasság („Ém”):** az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének ( $F$ ) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével ( $L$ ) való osztásából ( $F/L$ ) eredő érték.”

**„52. Homlokzatmagasság ( $H_m$ ):** az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó  $F/L$  érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú
  - ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
  - cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

**„98. Párkánymagasság:** az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszészvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszészvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszészvonala közötti függőlegesen mért távolság.”

Az OTÉK a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékét a **megengedett legnagyobb beépítési magassággal** határozza meg. Az OTÉK 7.§ (3a) bekezdése azt is kimondja, hogy „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett építménymagasságot: az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával”. Ennek alapján az egyes építési szabályzatok kizárólag egy magassági fogalmat alkalmazhatnak.

A fent leírtaktól eltérően az FRSZ 5.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:

*„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”*

Ennek megfelelően Újpest Káposztásmegyer területén minden esetben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a karaktervédelmet/formálást legjobban elősegítő beépítési magasság került alkalmazásra.

A beépítés magasságának jobb kontrollálhatósága érdekében az OTÉK felhatalmazást ad, hogy a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat,

különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írjon elő.

**„32. Épület legmagasabb pontja:** az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”

#### ► Zöldterületek és új különleges beépítésre nem szánt területek

A **zöldterületek** tekintetében az egyik jelentős változás, hogy az új OTÉK a zöldterületekre meghatározott **megengedett legnagyobb beépítettséget 3%-ra** emelte (korábban 2% volt).

Meghatározásra került továbbá a **zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya**, mely közkert esetében 60% (BVKSZ: 50%), közpark esetében pedig 70% (BVKSZ: 75%).

Az új OTÉK továbbá lehetőséget biztosít olyan új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák definiálására, amelyekben az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek (bővebben: OTÉK 30/B. §.). (A TSZT e felhatalmazás alapján a szabályozással érintett városrész területén nem hozott létre új területfelhasználási egységet.)

A különleges beépítésre nem szánt területek fajtái között azonban új elemként jelenik meg a **burkolt köztér**, és a korábban a BVKSZ-ben alkalmazott **fásított köztér, sétány**. Mindkettő beépíthetősége 5%-ban maximált; a fásított köztér esetében a legkisebb zöldfelület mértéke – eltérően a korábban a BVKSZ-ben rögzített 15%-tól – 20%-ban lett megállapítva.

A TSZT nem használja a fenti kategóriákat, azonban a KÉSZ-ben a beépítésre nem szánt közterületek között lehetőség van az alkalmazásukra. Használatuk azért is indokolt, mivel a TSZT a 25 hektárnál kisebb zöldterületeket – beleértve a korábban fásított köztérként kijelölt területeket is – **Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe sorolta. Így a KÉSZ feladata volt a Zkp területfelhasználási egységen belül a **differenciált zöldterületek megállapítása**. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási terv alkalmazásában megkülönböztetésre került a közkert (Kk) és a közpark (Kp). A Zkp területfelhasználási egységbe nem sorolt egyéb közterületek (Kt-Z) között is megjelenik a közkert és a közpark, illetve új elemként jelenik meg a gyalogos sétány övezete (Gys).

A zöldterületek ilyen fajta megkülönböztetésére azért is volt szükség, mivel több olyan eset is előfordul, hogy a TSZT egy – a kerületi tervben zöldterületként jelölt – területet nem jelölt Zkp övezetként, tehát a biológiai aktivitásérték számításánál nem kerültek zöldterületként beszámításra. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy ami korábban zöldterületként volt szabályozva, azt innentől kezdve figyelmen kívül lehet hagyni. A TSZT ugyanis kimondja, hogy a tervben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak indokolt esetben csökkenhet (lásd: TSZT leírás 56. oldal).

Változtak az OTÉK **tetőkertek és vízfelületek beszámíthatóságára vonatkozó előírásai** (OTÉK 5. melléklet): a zöldfelületbe az egyéb zöldfelületek közül a jövőben csak a tetőkert (kikerült a többszintes beültetés és a zöldhomlokzat után járó kedvezmény) és a vízfelület (csak az állandó

vízborítottságú, állandó vízi élővilággal rendelkező természetes és mesterséges vízfelületek) számíthatók be. A tetőkertek beszámíthatóságának az aránya (%) emellett azonban növekedett.

### 1.3.2. TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele

A TSZT – a zöldfelületi intenzitás növelése érdekében – azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában az építési telekre jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelület értéket határoz meg, a területfelhasználási egységre **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** állapít meg (ez alól kivételt képeznek a lakótelepek, ahol az átlagérték a teljes területi egységre vonatkozik). Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a kerületi településrendezési terveszközben természetesen differenciáltan állapítható meg.

A városrész területén alkalmazott területfelhasználási egységek zöldfelületi átlagértéke:

Területfelhasználási egység		Zöldfelületi átlagérték
Ln-3	Nagyvárosias lakóterület	30%
Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	35%
Ln-T	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	35%
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	25%
Vi-3	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	20%

### 1.4. A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FR SZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A KÉSZ az új fővárosi tervekkel összhangban készült (a Trk. 20.§ (1) bekezdésének megfelelően. Az új fővárosi szerkezeti terv több olyan módosítást is tartalmaz a korábbi tervhez képest, amit az új kerületi tervben szükséges volt követni (bővebben lásd. az I. kötet: Alátámasztó vizsgálati munkarészek „1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata c.” fejezetben, illetve az I. kötet 1. mellékletében, ami részletesen bemutatja a korábban hatályos kerületi terv és az új fővárosi tervek közötti kapcsolatot, és a tervezés során figyelembe veendő változásokat).

A KÉSZ építési övezetei és övezetei a TSZT-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységeknek megfelelően kerültek kijelölésre.

#### 1.4.1. Jelentős változással érintett területek

Jelen KÉSZ hatálya alá tartozó területen jelentős változással érintett területek az Óceánárok utca menti BKV végállomástól északnyugatra elhelyezkedő vegyes intézményi terület (Vi-2), az Óceánárok - Megyeri út csomópontjánál elhelyezkedő vegyes területek (Vi-2), az Íves utca két oldalán elterülő , jelenleg beépítetlen Vi-2-es vegyes intézményi területek, a Homoktövis utcai buszforduló területének egy része (Vi-2) valamint az Intermodális közlekedési csomópont és környezetének különleges közlekedési területei (K-Közl).

Az FRSZ vonatkozó előírásai:

*„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:*

.....

*(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:*

*a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,”*

Alapvetően nem a KÉSZ hatásköre eldönteni a közösségi közlekedés megállóhelyeinek helyét, az érintett területeken a környező közterületek szabályozási szélessége megfelelő – szükség esetén – további busz megállóhelyek kialakítására.

*”b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,”*

A kialakult új tömbök egyikének hossza sem éri el a 250,0 métert.

*”c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével. ....”*

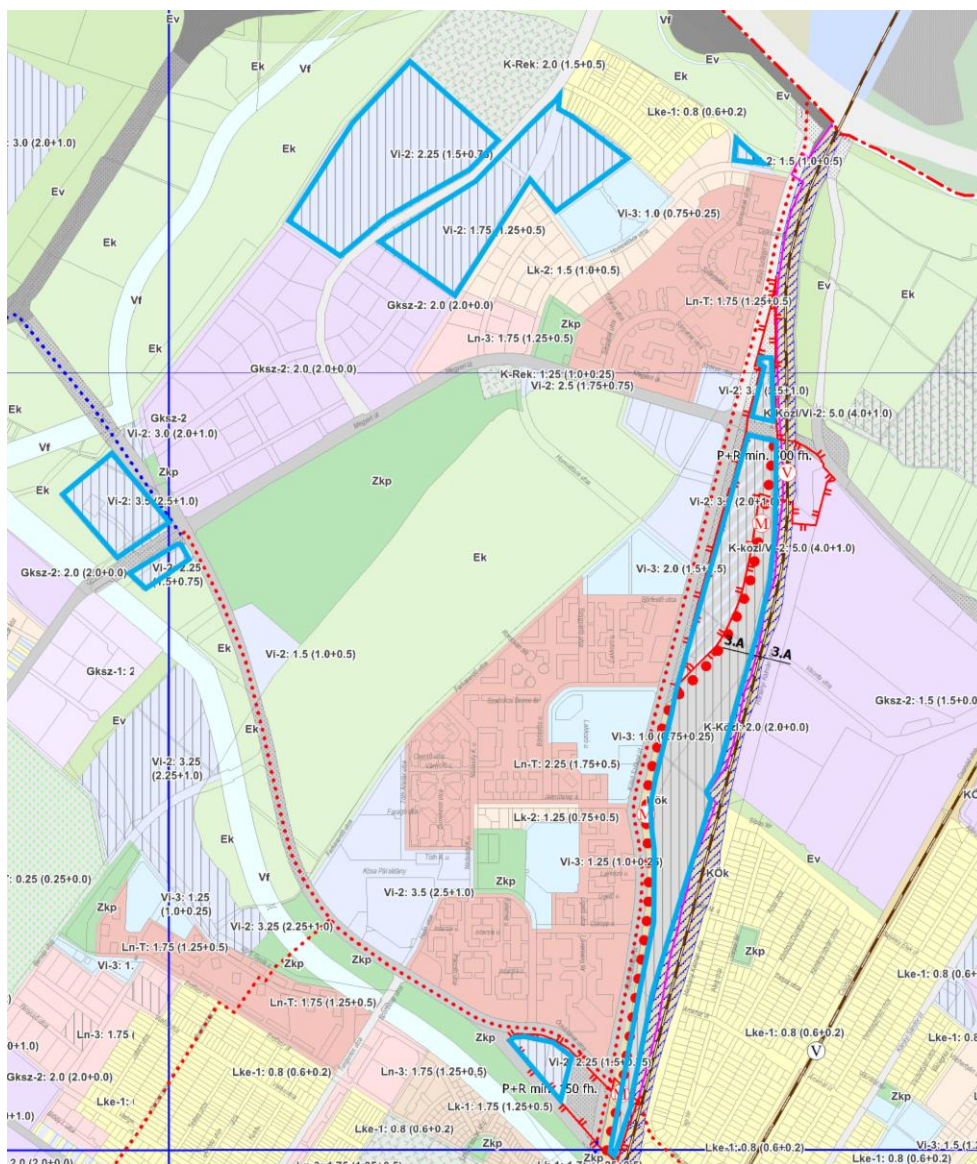
A gyalogos infrastruktúra helyigénye biztosított.

*”19.§ (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott*

*a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”*

A jelentős változással érintett területek KÉSZ szerinti építési övezeteinek meghatározása a fejlesztési irányoknak megfelelően, a TSZT területfelhasználási egységeihez igazodva történt.





#### 1.4.2. Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték

A KÉSZ övezeti határértékeinek megállapításánál figyelembe vettük a ma még hatályos kerületi terveszközökben szereplő határértékeket és a kialakult állapotot. Az összes területfelhasználási egység területén a beépítési paramétereket úgy alakítottuk ki, hogy mindenhol az FRSZ-ben meghatározott határértékek alatt maradjanak, illetve az egyes területfelhasználási egységekre teljesüljön a TSZT-ben előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték is. (Ennek igazoló számításait az 2. számú „A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagértékek igazolása területfelhasználási egységenként” című melléklet tartalmazza. A számításoknál – a saroktelkek kedvezményrel érintett zártsorú építési övezetek esetén – a saroktelkek összterülete a kedvezmény igénybevehetőségének maximális telekmérete és a lehetséges saroktelkek száma alapján került meghatározásra.)

A határértékek alapján néhány terület esetében (Homoktövis utca menti intézményi területek) az FRSZ miatt a korábbi paraméterekhez képest csak alacsonyabb szintterületi mutató volt megállapítható.

Több építési övezetben magasabb zöldfelületi mértéket volt szükséges megállapítani (jellemzően max. 5%-os emelés történt), egyrészt a TSZT adott területfelhasználási kategóriára megállapított átlagértéke, másrészt az intézményi területfelhasználású övezetekben az OTÉK előírásai miatt (a korábbi szabályzatban a zöldfelületi értékek nem minden esetben érték el a be nem építhető terület 50%-át). Az utóbbi esetekben néhány építési övezetnél (ahol a városépítéssel is elfogadható volt és a TSZT sem indokolta) a zöldfelület növelése mellett a beépítési százalék minimális növelésére is sor került („arany középút”).

## 1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 1.5.1. A szabályozás alapelvei

Minden városrendezési szabályozás tulajdonképpen az egyes ingatlanok felhasználásának bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Indokolt eset lehet a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, amelyek betartásához minden ingatlantulajdonosnak – végső soron még a korlátozással érintettnek is – érdeke fűződik. A korlátozások valójában három területen jelentkeznek:

1. **Milyen funkciók** helyezhetők el az adott ingatlanon?
2. **Milyen mértékben** építhető be az adott ingatlan?
3. **Hogyan kell alkalmazkodni** a meglévő, vagy a tervezett városképhez, építészeti környezethez?

A szabályozás (korlátozás) helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlantulajdonosok jogait, és a területen alkotó építészek tervezői szabadságát, ezáltal sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

**A jelenlegi hazai gyakorlatot a „túlszabályozott” tervek jellemzik.** Ezekben az esetekben a városrendező ambíciója túlterjed a „városépítéssel” kompetenciáján, és olyan részletkérdéseket is szabályozni kíván, amelyek már az építéssel területébe tartoznak (pl. homlokzatképzés, anyaghasználat, színezés, stb.). Természetesen bizonyos esetekben helye lehet ilyen előírásoknak is, alaphelyzetben azonban helytelen azzal a feltételezéssel élni, hogy az építetők és/vagy tervezők a részletes előírások hiánya miatt választanak rossz megoldásokat. (Ezek kiküszöbölésére nem az előírások bonyolítása, sokkal inkább az építészeti tervek szakmai zsűri előtti bemutatása és véleményeztetése az alkalmas megoldás.)

Tulajdonképpen minden egyes ingatlan beépítése egyedi probléma, amit lehetetlen előre látni, és főleg lehetetlen azokra előre meghatározni a kedvező megoldást. Viszont alkalmas eszköz lehet a kerületben már alkalmazott „beépítési előírás” és a „településképi véleményezési eljárás”, ahol a főépítész, illetve egy erre felhatalmazott szakmai grémium (Tervtanács) segítheti hozzá az építetők / tervezők a kedvező megoldás megtalálásához.

**Jelen KÉSZ-ben tudatosan törekedtünk a túlszabályozás elkerülésére**, ezért igyekeztünk egyszerűbb, áttekinthetőbb tervlapok és előírások készítésére. Az alábbiakban a szabályozás néhány fontos eszközének indoklását mutatjuk be.

### **1.5.2. Az épületek magasságának szabályozása**

---

A Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) – az OTÉK alóli eltérési engedély alapján – lehetőséget biztosít arra, hogy a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) az épületek magasságának (beépítési magasság) szabályozására az alábbi eszközök közül az adott helyzetnek leginkább megfelelőt válasszák:

- épületmagasság
- homlokzatmagasság
- párkánymagasság.

Újpest – Káposztásmegyer esetében minden esetben épületmagasság került alkalmazásra.

### **1.5.3. Az épületek telken belüli elhelyezése**

---

Az épületek telken belüli helyének kijelölésére az „építési vonal”, és az „építési hely” eszközök használatosak. Jelen szabályozásban mindkét elem alkalmazásra került, de a tervlapon csak a speciális – szövegesen nehezen megfogható - helyeken tüntettük fel rajzilag, a könnyebb átláthatóság kedvéért. Egyéb esetben (is) a rendelet szövege pontosan leírja az ezekkel kapcsolatos szabályokat. Az építési hely meghatározása különösen az újonnan beépülő, vagy jelentős mértékben átépülő területeken válik jelentőssé.

### **1.5.4. Úszótelkes lakótelepek szabályozása**

---

A rendszerváltás előtt kialakult „tömbtelkes-úszótelkes” lakótelepek jogi státusza valójában mindig is ellentmondásos volt, csak azok állami tulajdona ezeket az ellentmondásokat sokáig elfedte. A rendszerváltást már megelőzően megkezdődött lakás-privatizáció azonban a problémákat felszínre hozta. A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról a következőket mondja:

- Tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített **építési telek**
- Úszótelek: a tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek.

Vagyis a lakótelep épületei valójában egyszerre két telken is állnak, ráadásul az úszótelek a privatizált társasházak tulajdonában, a tömbtelek pedig a helyi önkormányzat tulajdonában van! Az ÉTV 2011. január 1-től hatályba lépő rendelkezése a helyzetet tovább bonyolította, amikor újradefiniálta a közterület fogalmát, és közterületként határozta meg a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Eszerint viszont a lakótelepek egykori tömbtelkei **közterületté** váltak, és azok az önkormányzatok vagyona-kataszterében így is szerepelnek. A jelenlegi helyzet tehát ellentmondásos, mivel minden egyes úszótelek közterületen, és egyben építési telken áll, közel 100%-os beépítéssel. Szabályozás-technikailag az így kialakult jogi helyzet kezelése nem egyértelmű. Ezért az állami

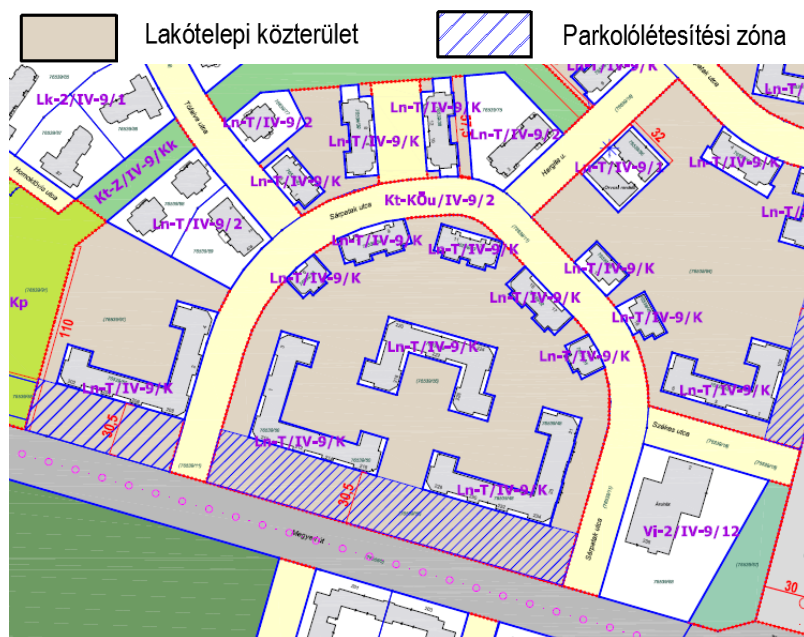
főépítéssel konzultációt folytattunk, és annak alapján a lakótelepek szabályozására az alábbi javaslatot tettük:

A lakótelep területén belül megkülönböztettük az egyes épületek elhelyezésére szolgáló úszótelkeket, és a „lakótelepi közterületeket”, amelyek a lakótelep területének „maradék” részét jelentik. A korlátlan használatú közterület és a korlátozott használatú magánterület között meglévő szabályozási vonal (jogi telekhatár) húzódik, így minden egyes úszótelket szabályozási vonal választ el a „lakótelepi közterülettől”. A közlekedési célú közterületek és a „lakótelepi közterületek” viszont eltérő övezetbe soroltak, így közöttük övezeti határvonal húzódik.

A lakótelep szabályozása állami főépítési szakvélemény alapján került kidolgozásra. A kialakulnak tekinthető úszótelkes lakótelepi tömbök kialakult paraméterekkel kerültek szabályozásra. Ettől eltérően csak az intézmények övezetei, valamint az újonnan beépítésre kerülő telkek kerültek szabályozásra, ahol konkrét övezeti paraméterek is meghatározásra kerültek.

A szabályzat alapján a „lakótelepi közterületek” területén park, játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló, terepszint alatti járműtároló, köztéri műalkotások, lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények helyezhetők el. A parkolólétesítmények elhelyezésére alkalmas területeket a szabályozási terv külön jelöli.

#### Telepszerű lakóterület szabályozása konkrét példán keresztül



A bemutatott lakótelepi tömb teljes területe 34038 m<sup>2</sup>, amelyből 8997 m<sup>2</sup> Ln-T/IV-9/K beépített úszótelkek. A "lakótelepi közterület" 25041 m<sup>2</sup>. A szabályzat alapján a lakótelepi közterület összterületének a 5%-a építhető csak be a meghatározott funkciókhoz kapcsolódó építményekkel, kivéve a parkolási létesítményeket. A parkoló létesítmények elhelyezésére alkalmas területeket a szabályozási terv külön jelöli. A beépítettség ilyen esetben az egész közterületi telkekre számítottan terepszint felett maximum 15%-os, terepszint alatt maximum 30 % lehet. A kialakult zöldfelületek mértéke nem csökkenhet.

## 1.6. A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

### 1.6.1. A városszerkezetet meghatározó úthálózat

---

Újpest – Káposztásmegyer városrész településszerkezete kialakultnak tekinthető, azon változtatni nem szükséges. A kialakult utcahálózat elemei korszerűek, képesek biztosítani a városrész jó működését. A beépítés intenzitásának elfogadható mértékét az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterek betartása biztosítja.

Az egyes utcák szerep körét részben Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) határozza meg, az alábbiak szerint:

- településszerkezeti jelentőségű utak:
  - KÖu-1: M0 környéke
  - KÖu-2: Külső Szilágyi út, Óceánárok utca, Megyeri út
  - KÖu-3: Íves út
- kerületi jelentőségű utak:
  - Farkaserdő utca, Homoktövis utca, Ipari park utca.

## 1.7. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

### 1.7.1. A területfelhasználás alakítása

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)
- Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

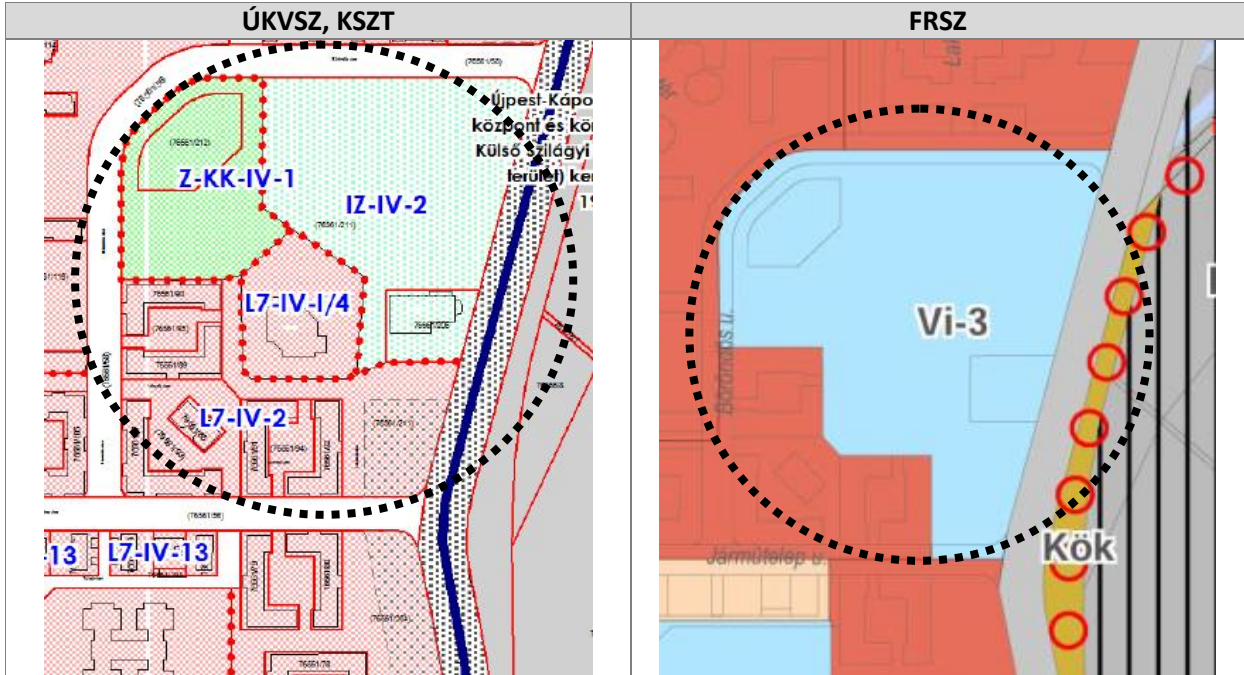
- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- Közkert, közpark (Zkp)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Folyóvizek medre és partja (Vf)

#### ***1.7.1.1. Területfelhasználási változások az ÚKVSZ-hez képest***

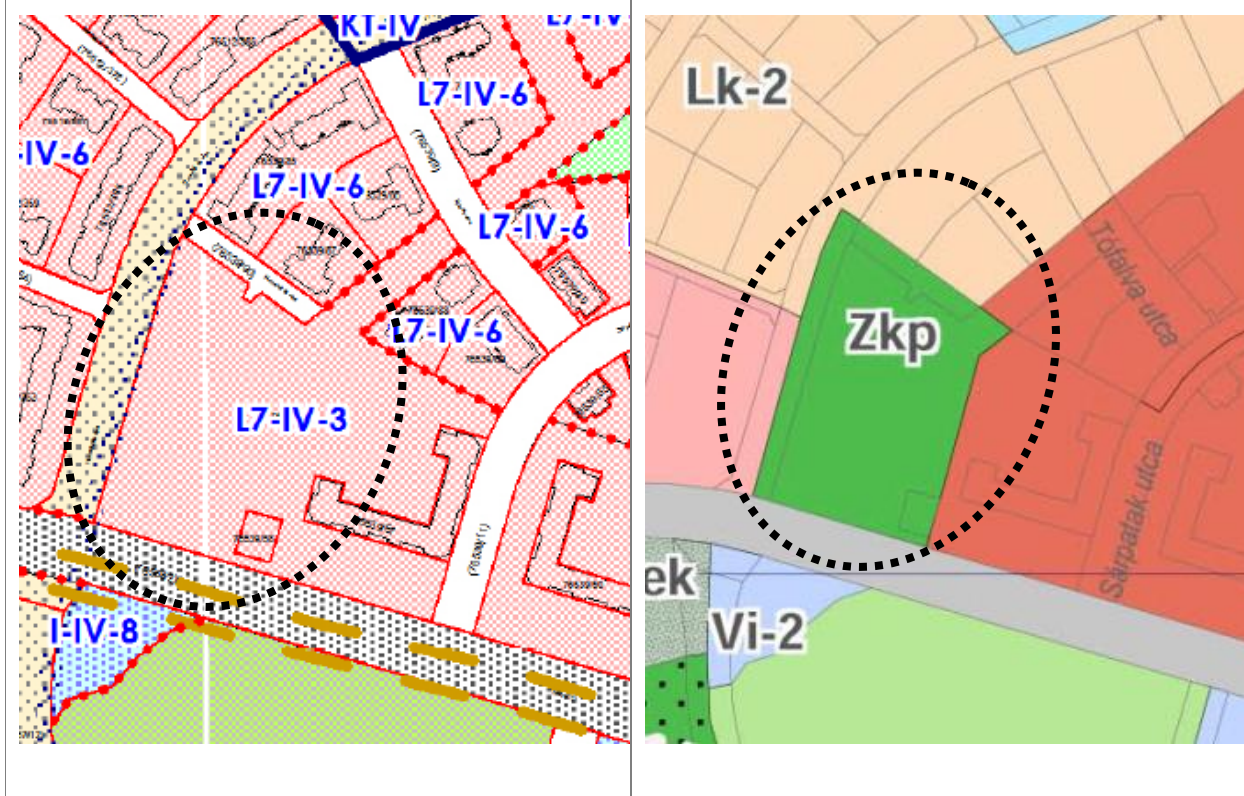
A beépítésre szánt építési övezeteket, illetve a beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. A TSZT több esetben területfelhasználási változásokat eszközölt az ÚKVSZ-hez képest. Az alábbiakban néhány példát emeltünk ki az ilyen területekre. Az övezetek meghatározásánál több esetben is előfordult „látszólagos logikátlanság” (például a Hargitai utcai háziorvosi rendelőt lakóövezetbe kellett sorolni).



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



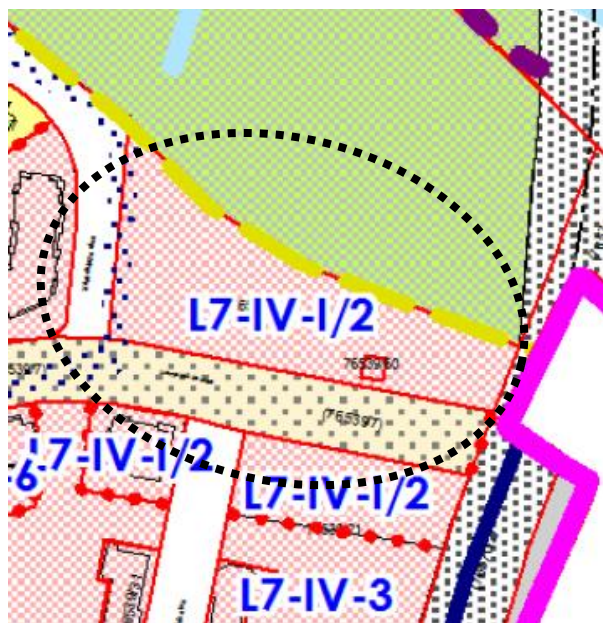
Az Külső-Szilágyi út és a Böröndös utca közt elterülő tömb nagy részét (a kialakult lakóterületet leszámítva) a TSZT Vi-3 területfelhasználási egységbe sorolta.



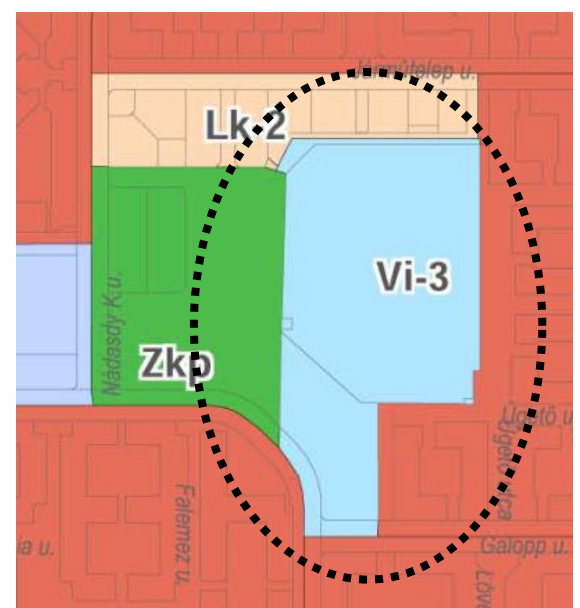
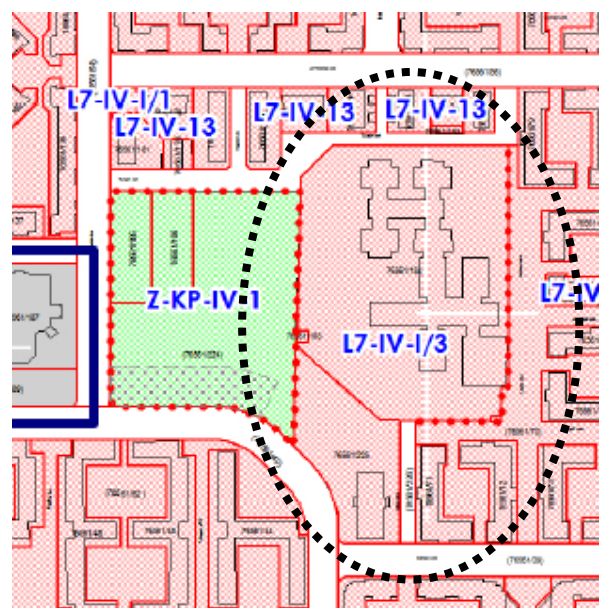
A Megyeri út és a Homoktövis utca kereszteződésénél elhelyezkedő beépítetlen, parkosított területet a valós használatnak megfelelően a TSZT Zkp területfelhasználási egységbe sorolta.



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

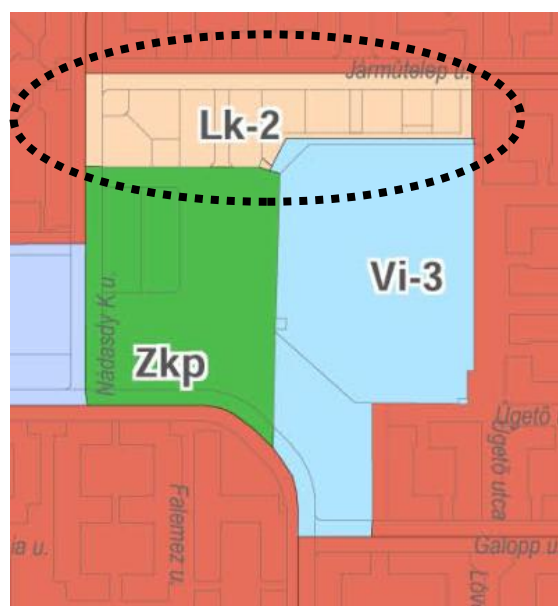
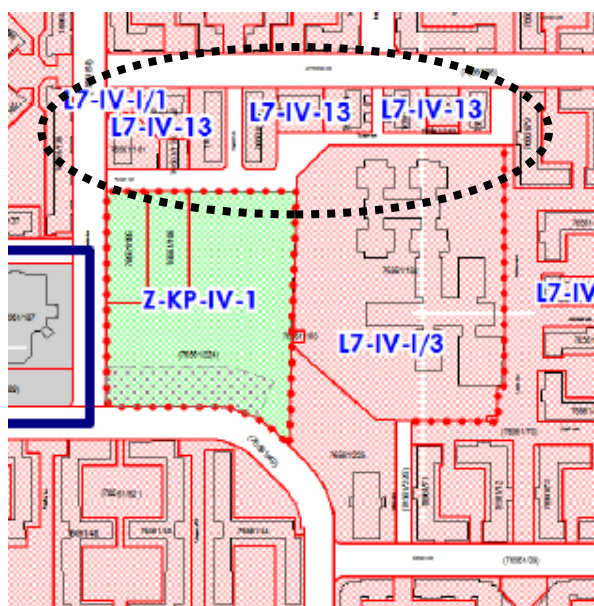


A Homoktövis utca és a Külső-Szilágyi út kereszteződésénél elhelyezkedő, korábban L7-es telepszerű lakóterület a TSZT területfelhasználás tervlapján Vi-2 vegyes területfelhasználási egységbe került, és kontúrja is változott.

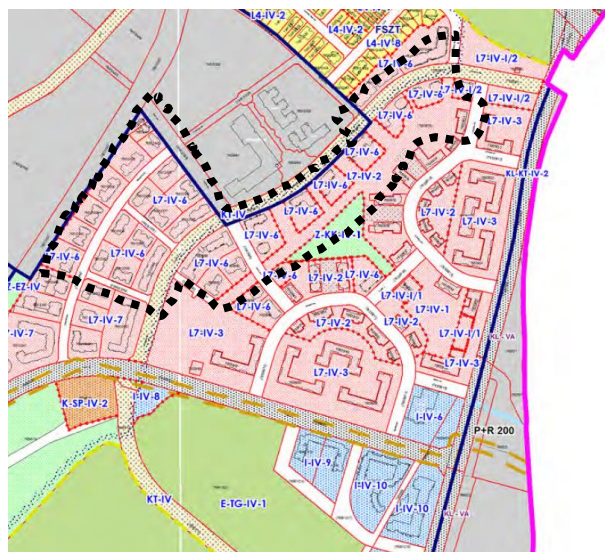


A Park Óvoda és a Csillagberek Waldorf Általános Iskola övezete a korábbi L7-es övezetből Vi-3-as alapfokú oktatási intézmények elhelyezésére szolgáló vegyes területbe került a TSZT-ben

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A Jármutelep utca menti, korábban L7-es teletszerű lakóterületbe sorolt tömbök a TSZT-ben Lk-2, kisvárosias területfelhasználási egységbe kerültek



A Homoktövis utca menti L7 besorolású tömböket Lk-2, kisvárosias területfelhasználási egységbe sorolta át a TSZT



**1.7.1.2. A területre vonatkozó hatályos Kerületi Szabályozási Tervek beemelése a KÉSZ-be**

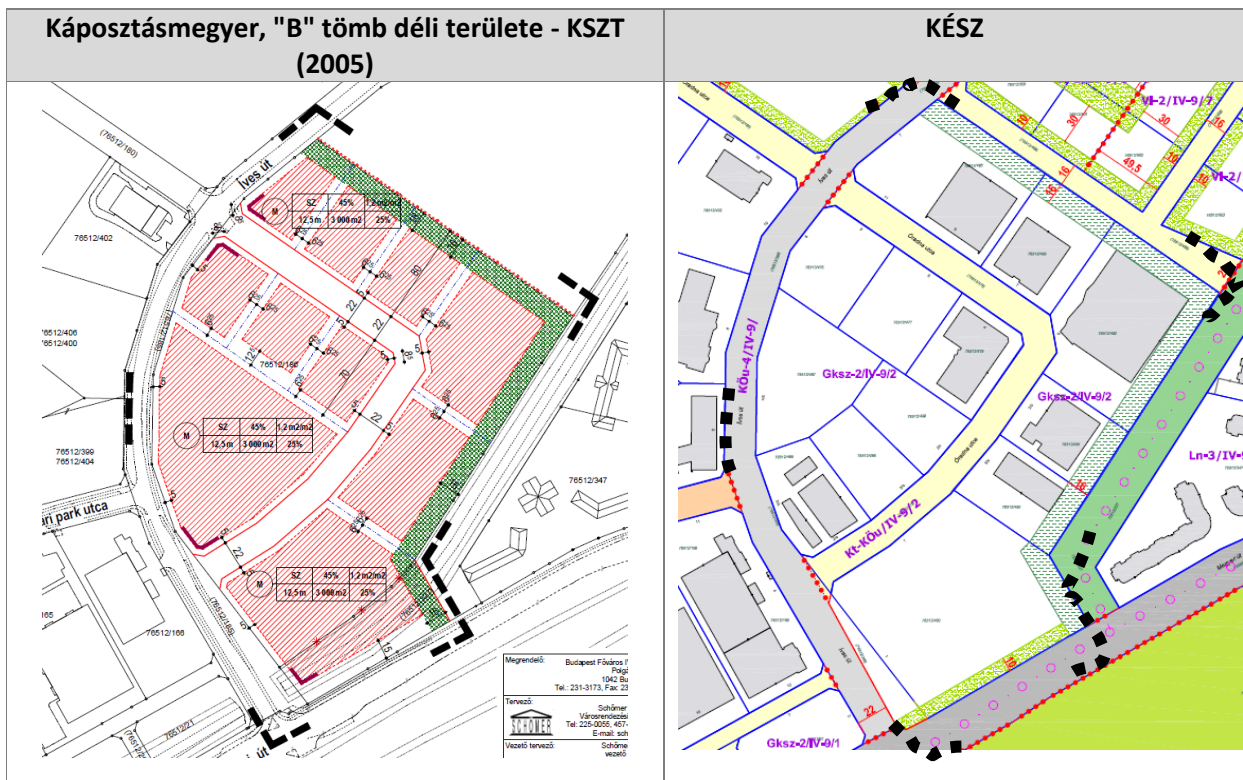
A tervezési területen 6 területre van hatályban kerületi szabályozási terv.

A jogok keletkezésétől számított 7 évet figyelembe véve a tervezési területen belül 4 olyan szabályozási terv van hatályban, amely ezen időtávon belül került elfogadásra, vagyis szigorítás esetén kártalanítási igény merülhet fel. A további 2 db szabályozási terv és az ÚKVSZ Övezeti terve által szabályozott területeken azonban csak abban az esetben állna fenn hasonló helyzet, ha a jelenlegi használatot korlátozzák vagy kizárják az új szabályozási feltételek és paraméterek.

A területre készülő új KÉSZ egyik feladata a hatályos tervek egyes szabályozási (kötelező) elemeit, és természetesen a kívánatos építési paramétereit, egyedi előírásait egy egységes tartalmi és rajzi szerkezetbe rendezni.

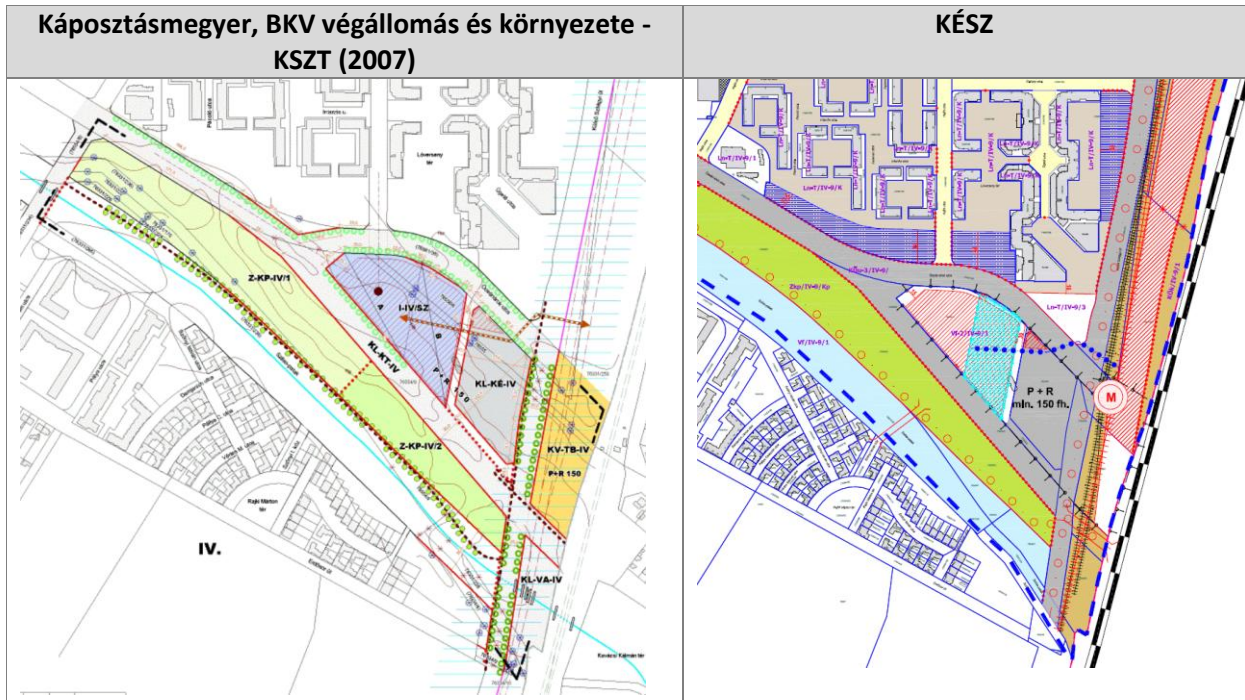
Az új KÉSZ esetében, s annak mellékletét képező szabályozási terven feltüntetésre kerültek a szabályozási tervek egyes kötelező elemei (szabályozási vonal, szabályozási szélesség, építési övezet, övezet határa és jele, kötelező megszüntetés, építési hely, telek be nem építhető része, stb.).

A hatályos szabályozási tervek egyes elemei az alábbiak szerint került beépítésre az új KÉSZ-be:

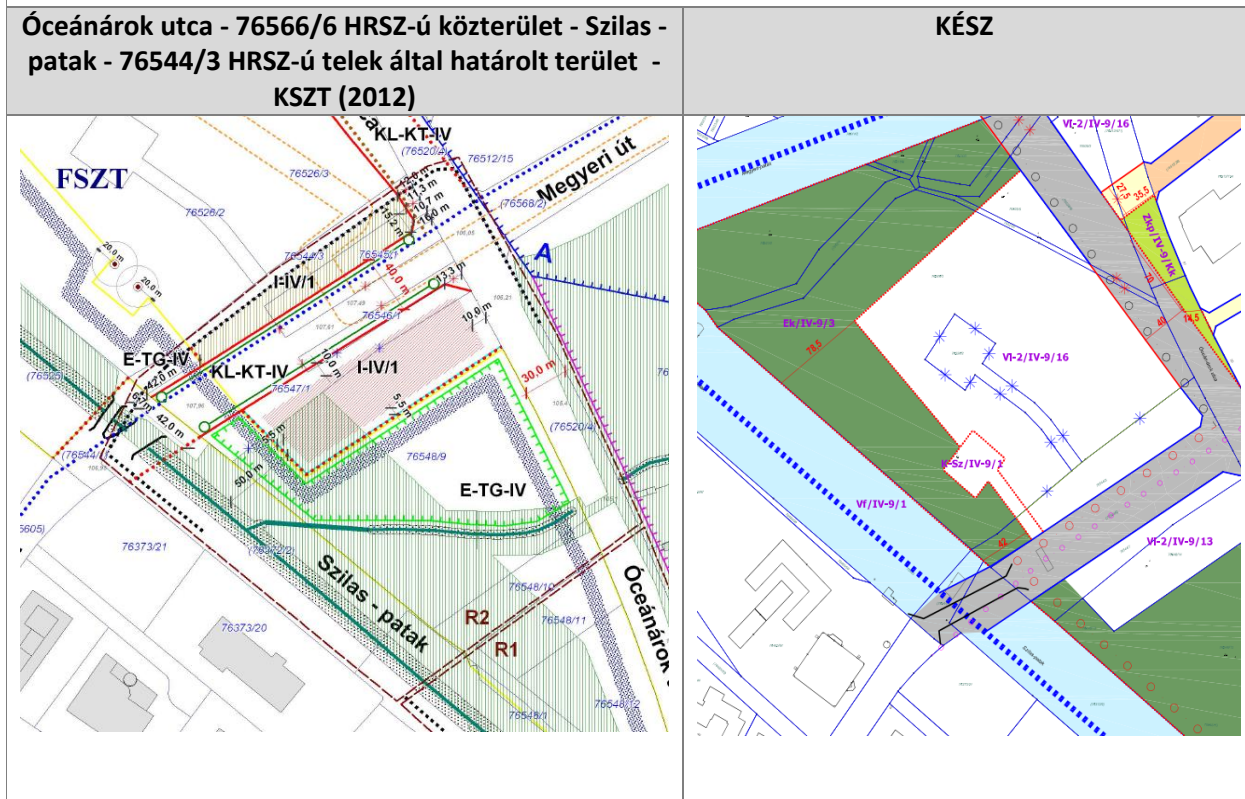


A KSZT a tervezési területet M-IV-1 jelű, „munkahelyi terület” építési övezetbe sorolta (még a BVKSZ szerint). A terv javasolt telekhatárokat és azokon belül építési helyeket, építési vonalat is meghatározott, továbbá előírta a terület északi és keleti oldalán egy 16 m-es zöldsáv telepítését, az érintett telkeken belül. A terület egy része – a szabályozási tervnek megfelelően – kiépült, más része azonban ma még üresen áll. A KÉSZ-ben a javasolt telekhatárokat, az építési helyeket és az építési vonalat elhagytuk (azt a rendeleti előírások, annak hiányában pedig az OTÉK szabályozza), mivel azok szerepeltetése szükségtelen, a kialakulatlan telekstruktúra miatt pedig nem is célszerű. Az észak-keleti 16 m-es zöldsáv továbbra is megjelenik a KÉSZ-ben kötelező zöldfelületként. Új szabályozási elemként a KÉSZ-ben az Íves út szabályozási vonala is kiigazításra került.

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A KSZT-ben a KL-KÉ-IV jelű övezet a közlekedéssel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál. A területen autóbusz-végállomás, P+R parkoló (150 férőhely kapacitással) és benzinkút tervezett. Az I-IV/SZ és KL-KÉ-IV övezetekben építési hely került ábrázolásra, köztük pedig gyalogos kapcsolat biztosítása jelölt. A KÉSZ-be ezen elemek mindegyike áttemelésre került. A Megtartandó és telepítendő fasorok nem kerültek ábrázolásra az új szabályozási terven. A terület északi részén, a lakótelepi közterületek mentén tervezett szabályozási vonalat ábrázol a KSZT, melyet a KÉSZ törölt, mivel két közterület között húzódik.





**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

A KSZT-ből megvalósult a Megyeri út folytatásának kiszabályozása, mindkét oldali csatlakozó területeket azonos intézményi övezetbe sorolta. A KSZT-hez készült környezetalakítási és a közlekedésfejlesztési javaslat szerint a telek egésze elsősorban zöldterületként funkcionálna, illetve az észak-nyugati határos terület (jelenlegi szennyvíz-átemelő területe) funkcióváltása és fejlesztése esetén a telken keresztül biztosítható annak megközelítése. Ennek értelmében kétféle megoldás képzelhető el: 1. a telket a mellette lévő fejlesztési terület tekével összevonva, tehát a Vi-2/IV-9/16 jelű övezetként kell kezelni a telekegyesítést célszerű szolgáltatni (amennyiben külön tulajdon jelenleg); 2. a telket közterületként kell kezelni. A KÉSZ a 1. változatot tartalmazza. A közterületen telepítendő fasorok, valamint a patak menti erdőterületen jelölt "Előfásítás területe" elem a készülő szabályozási tervbe nem kerültek be.

**Káposztásmegyer, Íves utca - KSZT (2012)**



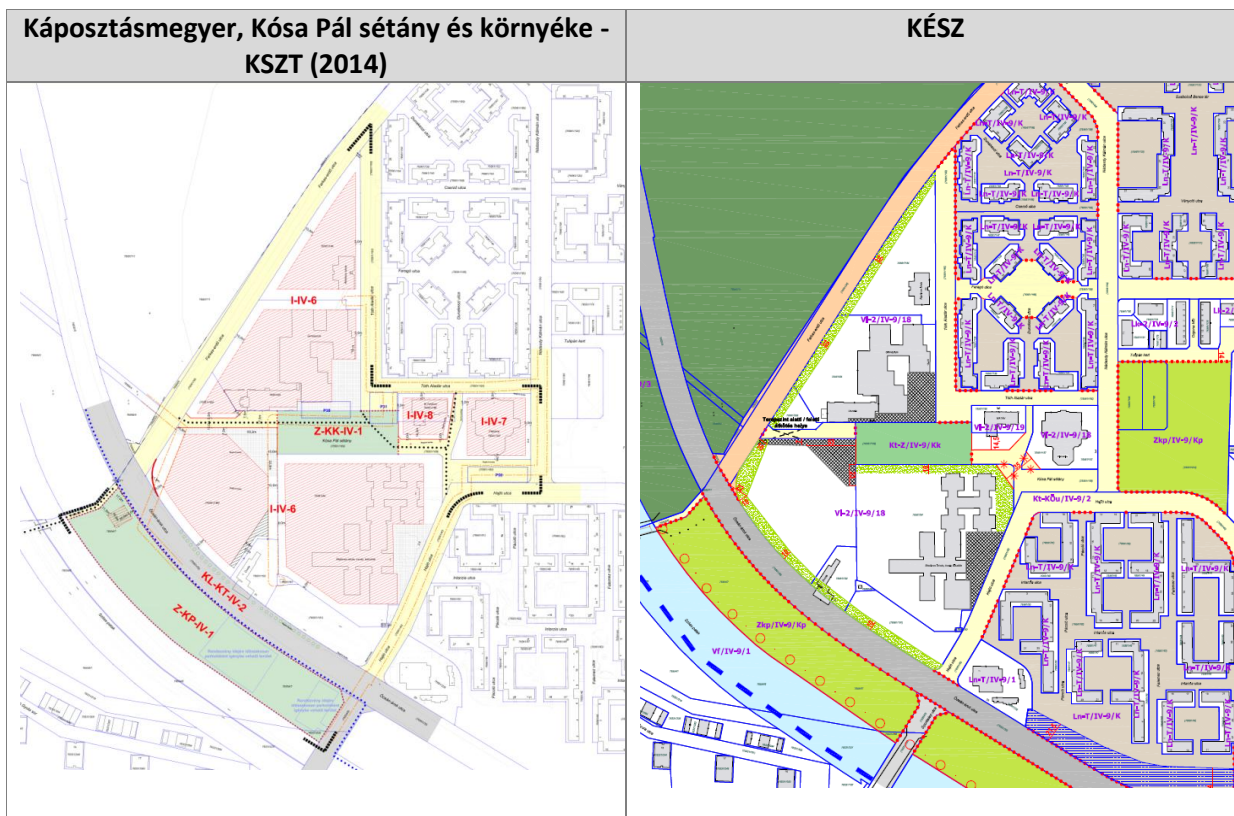
**KÉSZ**



A KSZT a tervezési területen „intézményterület”, „jelentős zöldfelületű intézményterület” építési övezeteket, valamint Z-EV-IV jelű övezetet jelöl ki. Az I-IV jelű intézményterületek az Íves úttól észak-nyugatra kialakított tömbökben helyezkednek el, az Íves úttól dél-keletre tervezett tömbök az IZ-IV jelű, jelentős zöldfelületű intézmények és lakások befogadását szolgálják. A KSZT az Íves út két oldalán közterületeket szabályoz ki (ezek közül az Íves út keleti oldalán lévő telkek kialakításra is kerültek). Az így kialakuló építési tömbök közterületi határa mentén különböző szélességű be nem építhető telekrészeket jelöl a terv, néhány tömbbelsőben pedig kötelezően kialakítandó zöldfelületeket. A központi tér megfogására javasolt építési vonalakat is meghatároz a terv. A KÉSZ ezen elemeket átvette, azonban a közterületi fásítást, a "városképiles hangsúlyos elem" valamint a "Földszinten csak közcélú helyiségek és/vagy rendeltetési egységek helyezhetőek el" jelölést nem használja. A KSZT rendeleti részében a területre lakásszám korlátozás volt előírva, melynek egy részét a KÉSZ feloldott, más tervi elhatározásokat viszont továbbra is fennmaradtak.

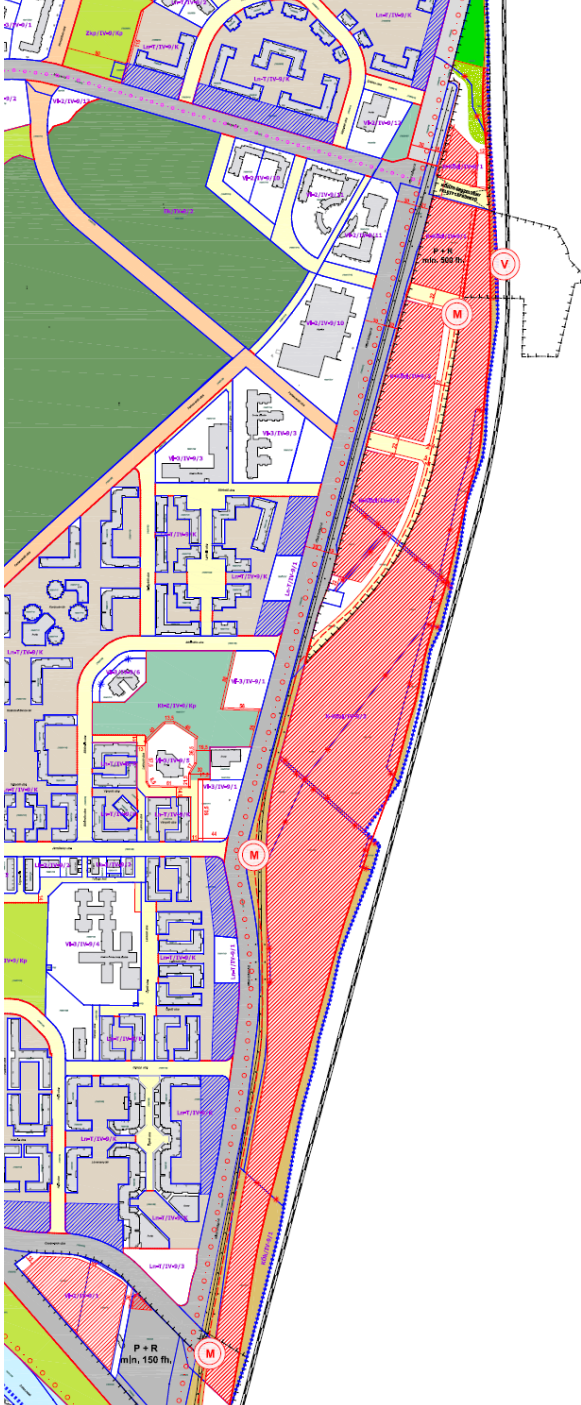
Az Íves út déli oldalra telepítési tanulmányterv készült, melynek figyelembe vételével készült a KÉSZ.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A KSZT a jelenleg még befejezetlennek ható terület rendezését, a még megvalósítható beépítések meghatározását, a belső – elsősorban közlekedési – infrastruktúra kialakítását célozza. A már megvalósult és a még megvalósítható létesítmények elhelyezésére I-IV jelű intézményterületeket jelöl ki. A terület súlypontjában megjelenő markáns elem egy központi park (Z-KK-IV-1 jelű övezet), amely lényegében valamennyi környező intézménnyel kapcsolatot teremt. A terület belsejét gyalogutak hálózák be, az épületek bejárat felőli részén közhasználat számára átadott telekrészeket jelöl. Az Óceánárok utca és a Szilas patak közti terület teljes egészében közpark-funkciót lát el (Z-KP-IV-1 jelű övezet). A KÉSZ a szabályozási terv a telepítendő fasorok, pakolóként igénybe vehető területek valamint az építési helyeket nem vette át, kijelölt azonban be nem építhető területsávokat a telekhatárok 10 méteres környezetében.



Káposztásmegyer, Intermodális központ - KSZT (2014)	KÉSZ
	

A terv az intermodális csomópont előkészítése érdekében a IV. és a XV. kerület érintett területeivel egyaránt foglalkozik, egy egységes terv keretében. A területen a közlekedési létesítmények megvalósítása – az intermodális csomópont, a metróvonal és a metró járműtelepe, autóbussz-végállomás, P+R parkoló, stb. – élvez prioritást. A XV. kerülettel való szorosabb kapcsolatot a tervezett közúti aluljáróval kialakított különszintű közlekedési csomópont biztosítja a Megyeri út és a vasútvonal keresztezésénél. A KSZT előírt kötelező elemek mind átvételre kerültek a KÉSZ készítése során. Az övezetek paramétereit a KÉSZ változtatások nélkül alkalmazza, a TSZT/FRSZ által meghatározott többszintű területfelhasználáshoz igazodva.



### 1.7.2. Az építési övezetek jele (övezet kódja)

Újpest – Káposztásmegyer területén alkalmazott építési övezeteket kódjai az alábbiak szerint alakultak:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Ln-3/□-□/□**),
- kerületi azonosító kód (□/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-9/□),
- városrészi (építési) övezeti, övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

### 1.7.3. Lakóterületek

#### 1.7.3.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3)

##### Ln-3/IV-9/1 jelű építési övezet

Az építési övezet az északi városrészben, a Csíksomlyó utca déli szakaszán, annak két oldalán helyezkedik el. Az övezetben F+4 szintes, magastetős épületek (sávházak és pontházak) állnak, önálló telkeken. Egy telken egy vagy két épület áll, az épületek nagyobb része több lépcsőházas. Az övezetek beépítése gyakorlatilag kialakult, újabb épületek elhelyezésére nincs lehetőség.

#### 1.7.3.2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

A telepszerű lakóterületek két nagy csoportban helyezkednek el a lakótelep északi és déli részén. Az északi részen több kisebb, önállóan komponált egységet alkotnak, amelyeket kellemes, íves vonalvezetésű utak választanak el egymástól. A magasabb (F+10 szintes), magastetővel ellátott épületek a Külső Szilágyi út és a Megyeri út mentén helyezkednek el. A belső területeken alacsonyabb, F+3, F+4 szintes épületek találhatóak. A terület beépítése nagyrészt kialakult, új beépítésre csak a Külső Szilágyi út – Homoktövis utca sarkán, illetve a Hargitai utca mellett van lehetőség.

A lakótelep déli részén is egymástól jól elkülönülő, önállóan komponált egységek alkotják a telepszerű beépítéseket. A magasabb (F+10 szintes), lapostetős épületek két nagy bokorban helyezkednek el: a Farkaserdő utca északi szakaszának keleti oldalán, illetve az Óceánárok utca déli szakaszától északra. Ezekhez a bokrokhoz F+4 szintes, (többségükben) szintén lapostetős épületek együttese kapcsolódik. Az újabb beépítésű területeken F+3, F+4 szintes, magastetős házak épültek. A terület beépítése nagyrészt kialakult, új épületek elhelyezésére csak a Külső Szilágyi út, illetve az Óceánárok utca mellett nyílik lehetőség.

##### Ln-T/IV-9/K jelű építési övezet

Az építési övezetbe a káposztásmegyeri posztmodern lakótelep egyedi koncepcióval és építészeti részletekkel felépített, úszótelkes telekrendszerű, paneles lakóterülete tartozik. Az építészeti jelek, mint például a harangláb, és maguk az épületek posztmodern formái megőrzendő értékek. Ennek megfelelően a lakótelep szabályozása alapvetően a kialakult paraméterekkel történik. Új beépítést és szintterület-növekedést a szabályzat csak korlátozottan tesz lehetővé, például árkádok és loggiák

beépítése esetén, a településképi rendelettel összhangban. Ennek részletei már kifejtésre kerültek az új kerületi építési szabályzat metodikája című fejezetben. A lakótelepi közterületeken (lásd: Úszótelkes lakótelepek szabályozása című fejezet) a kialakult zöldfelületek mértéke összességében nem csökkenhet.

#### **Ln-T/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe a lakótelep kisebb kereskedelmi és intézményi területei tartoznak, melyek elsősorban a helyi lakosság ellátásra szolgálnak. Ilyen például a lakótelep északi részén található Hargita utcai egészségügyi intézmény, vagy az Óceánárok utca mentén elhelyezkedő földszintes kereskedelmi létesítmények. Ebbe az övezetbe tartozik még három, jelenleg beépítetlen telek a Külső-Szilágyi út mentén.

#### **Ln-T/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe az északi városrészben, a Sárpatok utca északi oldalán álló, F+3 szintes, sajáttelkes, magastetős lakóépületekkel beépített lakóterületek tartoznak.

#### **Ln-T/IV-9/3 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe az Óceánárok utca és a Külső-Szilágyi út mentén kiszabályozott építési telek tartozik, mely alkalmas lehet új építészeti hangsúlyként megvalósuló fejlesztésre.

### ***1.7.3.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)***

A kisvárosias lakóterületek döntő többségében Káposztásmegyer északi részén, a lakótelep befejezésekként épültek ki. A beépítés struktúrája nagyon hasonló a lakótelepéhez, azonban a kisvárosias területeken elhelyezkedő lakóépületek alacsonyabbak és saját telkesek. További kisvárosias, sorházi jellegű épületek találhatóak Káposztásmegyer déli részén Jármű utcában is.

#### **Lk-2/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az övezet telkei az északi városrészben helyezkednek el, a Homoktövis utca, illetve a Csíksomlyó utca két oldalán. Az épületek jellemzően F+3, F+4 szintesek, magastetővel ellátottak. Az övezet beépítése kialakult, újabb építési helyek kijelölése nem lehetséges.

#### **Lk-2/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az övezet telkei a déli városrészben helyezkednek el, a Járműtelep utca déli oldalán. A jellemzően földszint plusz tetőtér beépítéses sorházak kellemes lakókörnyezetet jelentenek. Az övezet beépítése kialakult.

### ***1.7.3.4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)***

A kertvárosias lakóterületek kizárólag az északi városrészben találhatóak, annak északi határánál helyezkednek el. A telepszerűen kialakított területen F+1 szintes sorházak, ikerházak és családi házak épültek.

#### **Lke-1/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az övezet telkei ikerházas beépítésű, F+1 szintes lakóépületekkel beépültek, tehát a beépítés kialakult.

#### **Lke-1/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az övezet telkei sorházas beépítésű, F+1 szintes lakóépületekkel beépültek, tehát a beépítés kialakult.

#### **Lke-1/IV-9/3 jelű építési övezet**

Az övezetben F+1 szintes társasházak épültek. Az övezet beépítése kialakult.

### **1.7.4. Intézményterületek**

---

#### **1.7.4.1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

Vegyes intézményi területek elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vagy intézményi funkciójú területek, ahol általános szabály szerint lakófunkció is elhelyezhető. Ezen területek Káposztásmegyer területén igen elszórtan jelennek meg.

#### **Vi-2/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Óceánárok utca – Külső Szilágyi út csomópontjánál, a buszvégállomás szomszédságában található. A jelenleg üres, beépítetlen területen a buszvégállomáshoz kapcsolódó, elsősorban közlekedési, kereskedelmi jellegű funkciók telepítése lehetséges. Az övezetben a lakásépítés nem megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Csíksomlyó utcától észak-nyugatra helyezkedik el. Elsősorban a Homoktövis utca és a Csíksomlyó utca között megépült alapfokú intézményekhez kapcsolódó funkciók elhelyezésére szolgál, azonban – ha a szándék úgy hozza – az övezetben a lakásépítés is megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/3 és Vi-2/IV-9/5 jelű építési övezetek**

Az Íves út és a Székelyszenttamás utca között elhelyezkedő építési övezetekben az intézményi/igazgatási funkciók (elsősorban iroda, kereskedelem-szolgáltatás a földszinteken) mellett a lakásépítés is megengedett. A megengedett lakásszám telekhányad alapján alakul. Az övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem létesíthető. Cél, hogy a terület egységes építészeti koncepció alapján épüljön be, a városkép védelmében a „toldalék-építészeti” nem megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/4 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Óradna utcától északra, a Székelyszenttamás utca és az Íves út között helyezkedik el. Az övezetben – a korábbi részletes szabályozási terv elhatárolása szerint – a lakásépítés nem megengedett, tekintettel arra, hogy a terület az Újpesti Ipari Park közvetlen szomszédságában van, annak egy lehetséges „soft irányzatú” bővítési területként is funkcionálhat.

#### **Vi-2/IV-9/6 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Aquaworld területétől délre helyezkedik el, közvetlenül kapcsolódik (része) az Íves út menti fejlesztési területekhez. A terület elsősorban az Aquaworld bővítését, vagy ahhoz kapcsolódó funkció elhelyezését szolgálja, azonban a lakásépítési itt is – adott telekterületenként 1 lakás elhelyezésével – korlátozott.

#### **Vi-2/IV-9/7 jelű építési övezet**

Az építési övezet tömbjei a Csiksomlyó utca menti lakóterületek mögött kialakított gyalogos sétány észak-nyugati oldala mentén helyezkednek el. A terület jelenleg beépítetlen, jelentős mértékben beerdősült. Az övezetben a lakásépítés megengedett, azonban itt már alacsonyabb intenzitással, mint az Íves út nyugati oldala menti fejlesztési területen, ezzel képezve megfelelő átmenetet a szomszédos csatlakozó kisvárosias, szabadonálló társasházias lakóövezethez. Lakóterületi fejlesztés esetén javasolt a szomszédos – a sétány túldoldalához illeszkedő, legfeljebb 3-4 szintes, magastetős épületek elhelyezése (ezt az illeszkedést a beépítési magasság megfelelően szabályozza).

#### **Vi-2/IV-9/8 és Vi-2/IV-9/9 jelű építési övezetek**

Az építési övezetek az Íves út keleti oldala mentén húzódó, jelenleg beépítetlen fejlesztési terület telkei egy részének építési övezetei. A Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetben a lakásépítés is megengedett a hatályos szabályozási előírások keretei között.

#### **Vi-2/IV-9/10 jelű építési övezet**

A Vi-2/IV-9/10 jelű övezet a lakosság ellátását szolgáló intézmények területe, ahol új lakás építése nem lehetséges a Külső-Szilágyi út mentén. Ebbe az övezetbe tartozik a Külső-Szilágyi út mentén elhelyezkedő Jégpalota tömbje is.

#### **Vi-2/IV-9/11 jelű építési övezet**

Az építési övezetek a Megyeri út – Külső Szilágyi út csomópont térségében kiépült – építészeti nivódíjas – 4-6 szintes lakóépületekkel beépült tömbök építési övezete. A Megyeri út melletti tömb déli irányban nyitott a Farkaserdő felé, az üres terület beépítése – még ha a beépítési mérték azt lehetővé is teszi – ennek ellenére nem javasolt, tehát a beépítés kialakulnak tekintendő.

#### **Vi-2/IV-9/12 jelű építési övezet**

Az építési övezet a lakosság ellátását szolgáló intézmények, valamint lakások elhelyezésére szolgál. Ebbe az övezetbe tartozik a Külső-Szilágyi út és Megyeri út sarkán elhelyezkedő Spar élelmiszerbolt telke, valamint a Megyeri út- Homoktövis utca sarkán található, lakóval vegyes kereskedelmi funkciójú területe is.

A Spar élelmiszer-áruház földszintes épülete a Megyeri út - Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpatak utca által határolt tömbben található. A terület fekvése a lakótelep északi részének kapujánál igen frekventált, értékes, ezért itt indokolt a beépítési lehetőség (intenzitás) megemlése, fejlesztési lehetőség biztosítása.

#### **Vi-2/IV-9/13 jelű építési övezet**

Az övezet a Megyeri út Káposztásmegyere belépő szakaszának két oldalán, az Óceánárok utcától délre található, jelenleg beépítetlen terület építési övezete. Az övezetben benzinkút létesítése megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/14 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Rex Kutyaotthon Alapítvány létesítményei találhatóak. Az övezet paraméterei lehetőséget adnak a létesítmény bővítésére.

#### **Vi-2/IV-9/15 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Homoktövis utca és a Kőrösbánya utca találkozásánál található háromszög alakú, jelenleg közterületi földrészlet. A terület része a meglévő autóbusz végállomásnak, melynek keleti része az új fővárosi tervekben erdőterületi besorolást kapott. Az építési övezet jelentős része beerdősült, tehát ez a „földrészlet” inkább az erdő részét képezi, ellentétben a ténylegesen erdőbe sorolt buszforduló közlekedési területeivel. Ezért a terület beépítése alapvetően nem javasolható, azonban a beépítést a KÉSZ továbbra is lehetővé teszi. Beépítés esetén a területen a szomszédos F+3, illetve F+4 szintes beépítéshez igazodó magasságú és tömegű épületek elhelyezése lehetséges.

#### **Vi-2/IV-9/16 jelű építési övezet**

A Szilas-patak – Megyeri út térségében, a Megyeri út észak-nyugati oldalán kijelölt – jelenleg beépítetlen – terület a korábbi elképzelések (övezeti előírások) szerint jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgált. Az terület alapfokú intézményi felhasználása szakmailag semmilyen indokkal nem volt alátámasztva, ugyanakkor az Önkormányzat kérésének megfelelően az övezet előírásain a KÉSZ nem változtatott. Mindazonáltal fontos kiemelni a területtel kapcsolatban, hogy itt található a kerület északi részéről a központ irányába vezető egyesített rendszerű főgyűjtő-csatorna átemelője is, melynek elméleti védőtávolsága a tele(ke)k jelentős részét lefedi. Az ingatlan hasznosítását tovább korlátozzák a területen áthaladó közművek: az itt egyesülő nagyközép-nyomású földgázvezetékek, valamint 10 kV-os villamosvezetékek. Az előbbieken leírtak ellenére az övezet beépítését továbbra is lehetővé tettük, feltételezve, hogy egy jelentősebb beruházás „elbírja” a közműkiváltások költségeit.

#### **Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezet**

Az Óceánárok utca keleti oldalán, a Mogyoródi patakig húzódó jelenleg üres terület építési telke. A terület a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál. Lakófunkció az építési övezetben nem létesíthető.

#### **Vi-2/IV-9/18 jelű építési övezet**

Az építési övezet telkein működő intézmények:

- Halassy Olivér Városi uszoda és sportközpont
- Babits Mihály Gimnázium
- Szentháromság templom

A Halassy Olivér Városi uszoda és sportközpont, a Babits Mihály Gimnázium és a Szentháromság templom telkének beépítése kialakulnak tekinthető, a szabályozás a kismértékű bővítés lehetőségét biztosítja.

#### **Vi-2/IV-9/19 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe az ún. MATÁV ház telke tartozik, ahol a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények helyezhetők el. Lakórendeltetés az övezetben nem létesíthető.

#### **Vi-2/IV-9/20 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Íves út keleti oldala mentén húzódó, jelenleg beépítetlen fejlesztési terület telkei egy részének építési övezete, melyben lakásépítés – a hatályos előírásokkal összhangban – nem megengedett.

#### **1.7.4.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)**

A Vi-3 területfelhasználási egységbe tartozó övezetek a helyi lakosság alapellátásra szolgáló intézményi, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületek elhelyezésére szolgálnak. Ezen területek Káposztásmegyer területén igen elszórtan jelennek meg.

#### **Vi-3/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az övezet a Külső Szilágyi út – Bőröndös utca – Járműtelep utca által határolt tömb észak-keleti részén fekszik. A terület nagy része jelenleg beépítetlen, csupán középső részén – a Külső Szilágyi út mentén – épült meg egy Spar áruház. A szabályozási terv visszafogottan, csupán a Külső Szilágyi út mentén teszi lehetővé intézményi beépítést. A terület nagyobb részén – a tömbbelsőben, a református templom mögött – a kialakult park bővítését javasolja.

#### **Vi-3/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Homoktövis Általános Iskola, Óvoda és Bölcsődék telkei és épületei helyezkednek el. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

#### **Vi-3/IV-9/3 jelű építési övezet**

Az építési övezetben található a Bőrfestő Óvoda és a Csokonai Vitéz Mihály Általános Iskola telke és épületei, melyek beépítése kialakult, a meglévő intézmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

Az óvoda Külső Szilágyi út felőli része jelenleg beépítetlen, melynek – telekosztást követően – egyéb önálló intézményi hasznosítása is elképzelhető, de figyelembe kell venni a Külső Szilágyi út környezeti terhelését. A területen tervezett egy kis léptékű új evangélikus templom építése, illetve a fennmaradó terület intézményi hasznosításra, bővítésre is alkalmas.

#### **Vi-3/IV-9/4 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Csillagberek Waldorf Általános Iskola, valamint az újpesti önkormányzat gazdasági intézményének telke és épületei helyezkedik el. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmény esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

#### **Vi-3/IV-9/5 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe a Park óvoda telke tartozik. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmény esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

#### **Vi-3/IV-9/6 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Káposztásmegyeri református templom telke és épülete helyezkedik el. A templom telke korábban közkert övezetben „úszott”. Az ellentmondás kezelését az intézményi területfelhasználásba való sorolással a TSZT lehetővé tette. Az úszótelek megszüntetésre kerülhet (indokolt) oly módon, hogy a templom előtti – jelenleg is az intézmény parkolójának helyet adó – teleksáv a templom telkéhez csatolható (javasolt telekhatár megszüntetés). Az övezet beépítése alapvetően kialakult, az esetleg szükségessé váló kismértékű bővítést a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

### **1.7.5. Gazdasági területek**

---

#### ***1.7.5.1. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)***

A Gksz-2 gazdasági területfelhasználású építési övezetek elsősorban raktározásra és termelésre szolgálnak. Ezek a területek Káposztásmegyer észak-nyugati részén, a lakóterületektől távolabb, egy tömbben helyezkednek el.

#### **Gksz-2/IV-5/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Újpesti Ipari Park – Megyeri út - Íves út - Óradna utca - Székelyszenttamás utca - Óceánárok utca által határolt terület – építési övezete. Az övezet telkeinek nagy része már beépült, de néhány ingatlan fejlesztése még nem történt meg.

#### **Gksz-2/IV-5/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet az ipari park Íves úttól keletre elhelyezkedő – még zömében fejlesztésre váró – tömbjeinek építési övezete. A területet keleti határa mentén széles zöldsáv (gyalogos sétány) választja el a szomszédos lakóterületektől. A szabályozási terv – a korábbi részletes szabályozási tervben foglaltakat figyelembe véve – 16 m széles kötelezően telepítendő védőzöldsávot ír elő az a sétány, valamint a területtől észak-keletre elhelyezkedő vegyes rendeltetésű fejlesztési területek közé. A zöldsávnak jelentős szerepe van a környező területek védelmében. Az övezet telkein az építési helyet a szabályzatban meghatározott elő-, oldal- és hátsókert méretek, illetve a be nem építhető területek jelölik ki (a védőzöldsáv mellett a Megyeri út mentén 15 m-es előkertet kell biztosítani).

### **1.7.6. Különleges területek**

---

#### ***1.7.6.1. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)***

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek Káposztásmegyer városrészben viszonylag kis arányban jelennek meg, elsősorban a Farkaserdőhöz kapcsolódóan.

#### **K-Rek/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Aquaworld területének építési övezete, ahol a szabadidős komplexum épületei és létesítményei, felszíni parkolói találhatóak. Az övezet beépítése kialakultnak tekinthető, a meglévő épületek és/vagy létesítmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik. (Jelentősebb bővítésre a jelenlegi ingatlantól délre nagy szabad területek állnak rendelkezésre.)

#### **K-Rek/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Megyeri út és a Homoktövis utca csomópontjánál Farkaserdő „kapujában” található. Az övezetben az erdő, illetve a Megyeri út menti közparkként tervezett terület látogatóközpontját (turistákat fogadó épülete), vagy szabadidős tevékenységet szolgáló építmény(ek) (pl. sport-létesítmény) elhelyezése javasolt.

#### **1.7.6.2. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)**

Az építési övezetek a Káposztásmegyeri intermodális csomópont (metró, elővárosi vasút, külön szintű vasúti és főközlekedési út kereszteződése) területének építési övezetei. A területre XV. kerülettel közös munka eredményeként 2014-ben elfogadott részletes szabályozási terv (KSZT) készült, melynek elhatározásait az új jogrendszernek, illetve a KÉSZ hatáskörének megfelelően változtatás nélkül átvett az új terv.

Az építési övezetekben lakóépület, lakó rendeltetési egység (kivéve szolgálati lakás) nem létesíthető.

#### **K-Közl/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Külső Szilágyi út és a Megyeri út csomópontjánál tervezett új metró végállomás, illetve a hozzá kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

A közlekedési funkciót kiegészítő rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott szintterületi mutató 100%-a felhasználható.

A Külső Szilágyi út menti telkeken létesülő épületek személybejáratait a főút felől is biztosítani kell, továbbá az épületek erre tájolt földszinti homlokzatának legalább 50 %-án közcélra megnyitható helyiségeket kell kialakítani. Ettől csak akkor szabad eltekinteni, ha előbbi az épület rendeltetése miatt nem lehetséges vagy jelentős korlátozást jelentene az üzemeltetés során.

#### **K-Közl/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az övezetbe a Külső Szilágyi út és a Külső Szilágyi úttól keletre tervezett feltáró út közötti terület tartozik.

Az övezetben a közlekedési funkciót kiegészítő rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott szintterületi mutató 100%-a felhasználható.

A zárt sorú beépítési módú övezetben az épületek zárt sora minden két-két telek után épületközzel megszakítandó. A Külső-Szilágyi út mentén az épületeket úgy kell kialakítani, hogy azok földszintjének legalább 25 %-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény, illetve közforgalmú iroda létesüljön.

A Külső-Szilágyi út felől a telkek megközelítésére teherbejárat, valamint az épületek előtt rakodóterület nem létesíthető. A telkek tehergépkocsival történő megközelítése, rakodóterület és



teherbejárat kialakítása kizárólag a telkeket keleti oldalon határoló közterület, valamint a Külső-Szilágyi út felől takart oldalkert felől megengedett.

#### K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet

Az övezetbe a Külső szilágyi úttól keletre tervezett feltáró út és a kerülethatar közötti terület építési övezete, ahol kizárólag a tömegközlekedés járműtelepei, karbantartó telepei helyezhetők el.

### 1.8. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

#### 1.8.1. A területfelhasználás alakítása

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Közkert, közpark (Zkp)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Folyóvizek medre és partja (Vf)
- Különleges beépítésre nem szánt területek – Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-KÖu)
- Különleges beépítésre nem szánt területek – Kerületi jelentőségű zöldterületek (Kt-Z)

A beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. Ezért azokat a közlekedési és zöldterületeket, amelyeket a TSZT nem jelölt, de jelentőségük kerületi szinten nagy, a „Különleges beépítésre nem szánt területek” között kellett feltüntetni.

#### 1.8.2. Az övezetek jele (övezet kódja)

A beépítésre nem szánt közlekedési és zöldterületek övezeteinél két nagyobb halmazt különböztethetünk meg:

1. A TSZT által kijelölt övezetek (KÖu, Zkp)
2. A TSZT-ben nem jelölt, kerületi szinten kijelölt közterületek (Kt)

A fent leírtaknak megfelelően az övezetek kódjai – kis eltéréssel – az építési övezetek kódolását követi, azzal a különbséggel, hogy a TSZT által meghatározott területfelhasználási egység helyén „Kt” betűjel is állhat:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Zkp**/□-□/□), a kerületi tervben kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület esetén **Kt**-□/□-□/□
- kerületi azonosító kód (pl. □/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-9/□),



A városrész területén az alábbi területek kaptak közpark besorolást:

- Farkaserdő északnyugati része
- Óceánárok utca és Szilas patak közötti terület (a Megyeri út és a Külső szilágyi út között)
- Megyeri út – Homoktövis utca – Sárpaták utca – Tófalva utca által határolt tömb délnyugati része
- Nádasdy Kálmán utca – Hajtó utca – Ügető utca – Tulipán kert által határolt terület

#### **Kt-Z/IV-9/Kp jelű övezet**

Az övezetbe a TSZT által Zkp övezetbe nem sorolt, de kerületi szinten – a korábbi rendezési tervekben is – közparkként szabályozott közterületi zöldfelületek tartoznak:

- Homoktövis utca – Széppataki utca – Hargita utca – Sárpaták utca – Tófalva utca által határolt tömbbelső területe
- Böröndös utca – Járműtelep utca – Külső Szilágyi út által határolt tömbben lévő – a szabályozási tervlap szerint lehatárolt – terület

#### **1.8.4.2. Közkertek övezetei**

#### **Zkp/IV-9/Kk jelű övezet**

Az övezet a TSZT szerint szintén közpark, közkert övezetbe sorolt **közkertek** övezete. Az övezetbe általában az 1 ha-nál kisebb zöldfelületek tartoznak. A városrész területén egyedül az Íves út és a Somlyói Nagy Sándor utca közötti – jelenleg kevésbé rendezett – terület kapott ilyen besorolást.

#### **Kt-Z/IV-9/Kk jelű övezet**

Az övezetbe a TSZT által Zkp övezetbe nem sorolt, de kerületi szinten – a korábbi rendezési tervekben is – közkertként szabályozott közterületi zöldfelületek tartoznak:

Az övezetbe az alábbi közkertek területe tartozik:

- a Kósa Pál sétány mentén – a szabályozási tervlap szerint lehatárolt – közkert területe,
- a Járműtelep utca – Nádasdy Kálmán utca csomópontjánál lévő, egyetlen kis saroktelek területe, melynek beépítése a rajta átmenő közművek miatt nem javasolt,
- a Megyeri út és a Homoktövis utca kereszteződésénél található, jelenleg beépítetlen tisztás, a Farkaserdő szélén, melynek beépítése nem javasolt,
- az Óceánárok utca – Ipari park utca csomópontjánál található kisméretű telek, amelyet sűrű növényzet borít, ezért beépítése nem javasolható.

#### **1.8.4.3. Fásított sétány övezete (Fs)**

#### **Kt-Z/IV-9/Fs jelű övezet**

Az övezetbe a Megyeri út és az Íves út között kialakított természetközeli gyalogos sétány területe tartozik, amely az északi városrészben a lakóterületet választja el a gazdasági és a vegyes intézményi területektől. A sétány területén kizárólag a gyalogos és kerékpáros közlekedés megengedett. Az övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 70%.

### **1.8.5. Erdőterületek**

---

#### ***1.8.5.1. Közjóléti erdőterületek (Ek)***

##### **Ek/IV-9/1 jelű övezet**

Az övezetbe a Megyeri út – Óceánárok utca – Baross utca – Szilas patak közötti erdőterület tartozik.

##### **Ek/IV-9/2 jelű övezet**

Az övezetbe a Farkaserdő keleti része, valamint a Mogyoródi patak és a Székelyszenttamás utca közötti terület déli része tartozik

##### **Ek/IV-9/3 jelű övezet**

Az övezetbe a Megyeri út – Óceánárok utca – Mogyoródi patak – Szilas patak által határolt terület szabályozási terven lehatárolt része tartozik.

##### **Ek/IV-9/4 jelű övezet**

Az övezetbe a Mogyoródi patak és lakótelepi beépítés északi, valamint nyugati határa közötti terület tartozik.

#### ***1.8.5.2. Védelmi erdőterületek (Ev)***

##### **Ev/IV-9/1 jelű övezet**

Az övezetbe az M0 körgyűrűt kísérő erdősávok tartoznak.

### **1.8.6. Vízgazdálkodási területek**

---

#### ***1.8.6.1. Folyóvizek medre és partja (Vf)***

##### **Vf/IV-9/1 jelű övezet**

Az övezetbe a Mogyoródi patak és a Szilas patak medre és partja tartozik.

### **1.8.7. Összefoglaló**

---

Összességében a szabályozási terv hatálya alá tartozó területen jelentős fejlesztésekre van lehetőség, elsősorban az Íves út menti területeken, illetve – kisebb mértékben – a Külső Szilágyi út mentén. A legjelentősebb, összvárosi érdekű fejlesztési terület a Külső Szilágyi út menti intermodális csomópont és kapcsolódó területei. A fejlesztés megvalósulásával (metró meghosszabbítása, vasútvonal felújítása) Káposztásmegyer kedvezőbb helyzetbe fog kerülni, így a még be nem épített – és beépítésre szánt – területek fokozatos felértékelődésére is számítani lehet. A városrész meglévő lakóterületei – főleg a lakótelepek – beálltak, azokon jelentősebb változások nem várhatóak. A terület utcahálózata megfelelően kiépített, a közművesítettség mértéke teljes. A szabályozás végrehajtásánál nagy figyelmet kell fordítani a városrész területén található, nagy kiterjedésű természetközeli, valamint zöldterületek védelmére.

## 1.9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.9.1. Természetvédelem-tájrendezés

A szabályozási terv alapvető tájrendezési- természetvédelmi célkitűzése Káposztásmegyer jó, a Főváros és a IV. kerület egészének környezeti állapotával összevetve kiemelkedően kedvező zöldfelületi és környezetvédelmi adottságainak megőrzése és értéknövelő fejlesztése.

#### 1.9.1.1. Megőrzendő táji és természeti értékekre vonatkozó szakági javaslatok

##### **Farkaserdő:**

A Káposztásmegyeri városrész legjelentősebb, helyi védelemre javasolt összefüggő zöldfelülete a Farkaserdő területe. A helyi védelembe vonást indokolja, hogy az összefüggő erdőterület (mintegy 14,0 ha), mely egyike észak Pest legnagyobb összefüggő fás növényzettel borított területeinek, lakóterületekkel és kereskedelmi-gazdasági területekkel közvetlenül érintkezik, azok által közrefogott. Szigetszerű volta és állandó látogatottsága, valamint jelentős forgalmú közutakkal közrefogott helyzete önfenntartó képességét csökkenti.

A természetvédelmi státusz lehetővé tenné, hogy a védett területekre vonatkozó jogszabályi korlátozások és a természetvédelmi célokat is követő, a kezelésre vonatkozó előírások betartása mellett lehetne a terület közjóléti hasznosítását és a természetvédelmi értékek megőrzését egyidejűleg érvényesíteni. A helyi védelembe vonásról a kerületi képviselő testületnek önálló határozatban kell döntenie, a természetvédelmi hatóságokkal egyetértésben.

A Farkaserdőben sétautak, kis területű pihenőhelyek, esőbeállók, tanösvény, ismertető táblák elhelyezését, illetve fenntartását javasoljuk. A Megyeri út és a Homoktövis utca találkozásánál lévő, különleges rekreációs területen az erdő használatát elősegítő szabadidős terület létesítésére is mód nyílik, a beépítéstől megkímélve a tényleges erdőterületet.

A Farkaserdő területén kiemelt feladatnak kell tekinteni az illegális hulladéklerakás és az erdő szélén történő illegális gépkocsi parkolás, rongálás távoltartását a területtől. Az erdőterület megújítását, a faállomány fokozatos cseréjét szakszerű, a fatermesztési szempontok és az örök erdő fenntartási elveinek együttes alkalmazása mellett, erdészeti üzemtervek alapján kell végezni.

##### **Mogyoródi patakot kísérő erdőterület:**

A Mogyoródi patakot kísérő 35-40 m széles, 2,2 km hosszú erdősáv feladata többszörös. Egyrészt kíséri a mesterséges mederbe szorított kisvízfolyást, annak galéria erdejét alkotva. Másrészt kiegészítő szabadidős lehetőséget nyújt a lakóterületek népes lakossága részére. Harmadrészt az északi szakaszon takarja, védi a lakóterületeket az M0 autópálya Dunakeszi és Káposztásmegyer között elhaladó szakasza irányából. Az „L” alakban Káposztásmegyert nyugatról és északról övező erdőterület segíti a lakó és munkahelyi területek átszellőzését is, lombtömegben átszűrve és hűtve a nyugati és északi irányból a lakóterület felé érkező friss levegőt.

Fentiek miatt ennek az erdősávnak a kezelésénél a minél zártabb, vegyes lombhullató faállományú, elsősorban védelmi funkciót szolgáló erdőkezelést kell megvalósítani, szélein záró cserjesávokkal.

Ezért a hosszú erdősáv megbontása áttörésekkel csak néhány ponton javasolt. Sétautat, futó utat, kerékpár utat hosszanti vonalvezetéssel csak a patakparton javaslunk kialakítani, illetve fenntartani.

Erdő és parksáv kíséri a Szilas pataknak a Káposztásmegyer déli szélén haladó kisvízfolyását mintegy 40 m szélességben és 1,6 km hosszban. A zöldfelület itt is az eredeti patak menti galéria erdőket hivatott pótolni, egyben zárja Káposztásmegyer déli szegélyét. A patak völgye egyben fontos nyugat-keleti átszellőző sáv is, ezért fenntartásánál és betelepítésénél zárt, tömbszerű faállomány létrehozására kell törekedni. Szabadidős létesítmények elhelyezésére csak a kiszélesedő területszakaszokon javaslunk helyet adni.

Az erdőterületek használatánál figyelembe kell venni, hogy a Mogyoródi patak, az Óceán árok és a Szilas patak kísérőzónája, továbbá a Farkaserdő erdőterültének nyugati oldali egyharmada része az Országos Ökológiai Hálózatnak is, továbbá, hogy a Farkaserdő térsége része az országos jelentőségű tájképvédelmi övezetek térségének. Mindez inkább a természeti elemek erősítését és a műszaki jellegű fejlesztések mérséklését teszi kiemelt feladattá.

#### **Védelmi célú erdők:**

A szabályozási terv javaslata szerint kizárólag védelmi célra szolgáló védősáv csak a Mogyoródi patak északi sávja mellett maradna meg, az erdőterületek további- túlnyomó része szabályozási szempontból közjóléti erdő, illetve közpark kategóriába kerül. Mindez azonban a fent elemzett környezetvédelmi, tájképvédelmi célok feladását nem jelenti, mert a terv fejlesztéseket csak az ökológiai szempontok egyidejű érvényesítése mellett enged.

A javasolt szabályozás szerint az erdőterületek – a Mogyoródi patak melletti keskeny ( 25-40 m)- es védőerdő sáv kivételével – egységesen, a tényleges használatot figyelembe véve jóléti erdő kategóriába ( övezetbe) soroltak. Az eltérő telekméretből fakadó telekredezési lehetőségeket a szabályozási javaslat alövezetek létrehozásával teremti meg.

#### ***1.9.1.2. Természetvédelmi javaslat***

Káposztásmegyer jelenlegi tájvédelmi és természetvédelmi lehatárolásainak megtartása javasolt. A védelemre javasolt Farkaserdő helyi természetvédelmi területté minősítése szakmai szempontból szükséges.

#### ***1.9.1.3. Közparkok- közkertek fejlesztése***

##### **Káposztásmegyer déli I. részterület:**

Káposztásmegyer déli lakóterületi tömbjét a keretes jellegű beépítések közötti 1200-1500 m<sup>2</sup>-es lakóterületi közkertek rendszere, az azokat összekötő négyzethálós gyalogos hálózat, a találkozási pontokon kis burkolt fásított közterek és egy-egy nagyobb, összetett funkciójú park együttese alkotja.

##### ***Közparkok***

###### ***Bőröndös utca- Lakkozó utcai közpark***

A területen működő, közel 0,8 ha területű parkban a meglévő játszótér és labdapálya fenntartása, szakszerű üzemeltetése továbbra is indokolt. A terület növényzetének folyamatos felújításáról, kezeléséről gondoskodni kell. A közpark zöldfelülettel fedett területe nem csökkenthető, a park keleti



szélén lévő burkolt területek helyén korszerű, többfunkciós, bekerített, a lakosság részére korlátozás nélkül használható sportpálya fejlesztését javasoljuk. A templomhoz csatlakozó zöldfelületen a templomkerttel együtt szervesen működő dísz és pihenőpark fenntartása indokolt.

Nádasdy Kálmán utca- Hajló utca- Ügető utcai 0,8 ha-os közpark sport és játszóterületeinek helyben történő felújítása indokolt. A terület keleti szélén lévő kutyafuttató megtartása, vagy átépítése meggondolandó feladat. A szobrot körülvevő díszpark rész és a tulipános kert, a parkbútorzat és a növényzet felújítandó.

#### *Lakóterületi közkertek*

A lakóházak közötti kis lakókertek elsősorban a közvetlen környezet esztétikai értékének növelését, humanizálását szolgálják. A kisebb játszóterek, pihenőhelyek megtartása indokolt, felújításuk szükséges. A lakókerteket összefűző gyalogos felületek, sétányrendszer értékét az össze-vissza parkoló autók jelentős részben lerontják. Ezért a parkolás zöldfelületeken kívüli rendezés előfeltétele a sétányok és kis terek felújításának.

#### **Káposztásmegyer északi II. részterület:**

Az északi lakóterületek zöldfelületi rendszerét a társasházi telkek és sorházak magánkertjei, az úszótelkes tömb-lakóházak korlátlan közhasználatú lakókertjei, valamint a Homoktövis utca két vége közötti az egykori patakmeder helyén kialakított, egészen a Farkaserdő északi sarkáig elfutó kert-park hálózat alkotja.

#### *Közkertek- park*

A lakóterületi közkertek kis játszó és pihenő kertrészei felújítandók.

A parkként szabályozott kiemelkedően értékes növényzetű zöldsáv közepén található, jelenleg funkció nélküli sportterület felújítandó és ismét használatba veendő. A parkhálózaton végigfutó, északkelet-délnyugati irányú sétány is felújítandó, a parksáv déli végénél pihenőpark funkciójú részterület kialakítását javasoljuk.

#### *Fásított közterület*

A Mádéfalva utca és a Koszterna Gyula utca között északi irányba átvezető, a társasházi telkek között haladó, a telkek feltárásában szerepet nem játszó, mintegy 850 m hosszú közterület fásított sétányként történő hasznosítását javasoljuk. Itt gördeszka pálya, kerékpáros akadálypálya is létesíthető.

#### **1.9.1.4. Fasorok fejlesztése**

Új fasorok létesítését és a meglévők kiegészítését, felújítását javasoljuk a Külső Szilágyi út mellett. Itt számolni kell a vasútvonal és a Külső Szilágyi út közötti, ma még extenzív zöldfelületnek tekintendő terület közlekedési üzemi területté alakításával. Ezért az út keleti oldalán új fasor telepítését tartjuk szükségesnek.

Karakteres új fasor létesítését javasoljuk a meglévő faállomány felhasználásával az Óceánárok utca, a Homoktövis utca és a Megyeri út mellett.

Az új fasorok telepítésénél, illetve a meglévők kiegészítésénél a kerületben beválnak tekinthető, várostűrő fafajok és fajták telepítését javasoljuk.

#### *Parkolófásítás*

Az Óceánárok utca és a Külső Szilágyi út találkozásánál tervezett P+R parkoló kialakításánál a szabvány szerinti fásítás létrehozásával kell a kiterjedt burkolt területet környezetébe illeszteni. A parkoló fásításnál a kiemelkedően várostűrő fajok nagy árnyékoló lombkoronát nevelő fajaiból javaslunk választani.

### **1.9.2. Környezetvédelmi javaslat**

#### **1.9.2.1. Zaj és rezgésvédelem**

Káposztásmegyer zajvizsgálatát a Fővárosi stratégiai zajtérkép közlekedési zajforrásokra vonatkozó adatai alapján elemeztük és mutattuk be a vizsgálati munkarészben, mivel a területen számottevő ipari- üzemi jellegű pontforrás nincs. A jellemzően határérték alatti közúti forgalomból származó zajterhelés határértékek feletti túllépésével ma csak a lakóterületeken kívül, az M0 autópálya észak pesti rövid szakasza mellett kell a jelenlegi helyzetben számolni. A főforgalmi utak melletti terhelés is kívül marad a lakóépületek védendő homlokzati sávján.

A vasúti forgalomból származó zajterhelés az északi lakóterületi tömb végénél számottevő, ahol a Budapest- Szob vasútvonal megközelíti a Külső Szilágyi utat és a mellette lévő lakóépületek homlokzatát. Egyéb szakaszokon nem jelentkezik határérték feletti terhelés, mivel a vasút és a lakóterületek között 80-200 m széles védősáv van. Ennek jellege ma még extenzív, némileg fásodott-cserjés zöldfelület, így a zajvédő hatás mind a távolság, mind a növényzet miatt jelentős.

A szabályozási tervben kialakuló új területhasználat azonban ezen a helyzeten gyökeresen változtat, mivel a mai extenzív zöldfelületet közlekedési üzemi területté minősíti, helyet adva a metró vonal Káposztásmegyerig történő kiépítése esetén új forgalmi telephely és végállomás létrehozására. Ennek megvalósulása esetén a Külső Szilágyi út keleti, lakóépületekkel átellenes szélén zajvédő berendezés (8 fal) létesítését tartjuk szükségesnek, mely mind a vasúti zaj, mind a telephely üzemi zajának mérséklését szolgálja. A fal kialakításánál a Külső Szilágyi út melletti közúti zaj visszhangjának kiküszöbölésére is törekedni kell. A méretezésnél a magasabban lévő lakásállomány védelmét kell figyelembe venni.

Káposztásmegyer egyéb területrészein külön védelmi berendezés létesítésére nincs szükség, amennyiben az egyes intézmények és létesítmények működésére vonatkozó zajvédelmi előírások betartása biztosított lesz.

#### **1.9.2.2. Levegőszennyezés elleni védekezés**

Káposztásmegyer területe ma Budapest egyik legkedvezőbb levegőminőségű lakóterülete. Ezt mind a kedvező területhasználat, mind a magas növényzeti borítottság, mind az átszellőzöttség következménye.

A szabályozási terv fenti tényezőkön nem változtat. Sem új ipari levegőszennyező források telepítésével, sem a növényi borítottság csökkenésével nem számolunk, így hosszú távon is megőrizhető a mai kedvező helyzet.

A lakóterületek belsejében tapasztalható kaotikus parkolás rendezésével a lakóházak közvetlen környezetében lévő levegőminőség és zajterhelés is kedvezően befolyásolható.

#### ***1.9.2.3. Vízvédelem-talajvédelem***

A tervezési terület szélén végighaladó kisvízfolyások (Mogyoródi patak, Szilas patak) ma kiépített, rendezett mederben futnak. Ezen a helyzeten a terv nem kíván változtatni. A terület csatornázottsága kialakított, ezért szennyvizek bevezetése sem valószínűsíthető a patakokba. Ezért víz és talajvédelmi konfliktusokkal nem kell Káposztásmegyeren számolni. A kiterjedt zöldfelületek, erdő területek potenciális helyei az illegális hulladéklerakásnak, ez által a talaj szennyezésének. Az ellenőrzéssel és az esetleges szennyezések felszámolásával kell a problémát elhárítani.

#### ***1.9.2.4. Hulladékkezelés***

Káposztásmegyeren a kommunális hulladékok szervezett gyűjtését és elszállítását az FKF Nonprofit Zrt végzi. A lakóterületek és intézmények hulladékainak elszállítása továbbra is ezen a módon megoldottnak tekinthető.

Javasoljuk a szelektív hulladékgyűjtés lehetőségeinek bővítését, kiterjesztését.

A tervezési területen a szabályozási terv számottevő veszélyes hulladék keletkezését okozó tevékenység létesítését nem támogatja, ezért ezzel távlatban sem kell számolni.





## 1.10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 1.10.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Káposztásmegyer külső közúti kapcsolatainak bővítését két irányban tartalmazzák a fejlesztési tervek:

- A XV. kerület felé a MÁV Budapest – Szob vonalának külön szintű keresztezéseinek kialakítása két helyen szerepel:
  - A Megyeri út keleti meghosszabbítása a vasútvonal alatti közúti aluljárón Káposztásmegyer intermodális csomóponthoz kapcsolódó fejlesztés. A XV. kerületben a Dunakeszi úthoz csatlakozva biztosítja a rákospalotai ipartelep felé.
  - Káposztásmegyer déli határán az Óceán-árok utca – Közvágóhíd utca kapcsolata a Szilas-patak északi oldalán aluljárón halad át. Megvalósításával megszűnik a Töltés utcai szintbeni átgátlás.
- Káposztásmegyer és Megyer Kertváros közötti kapcsolatok fejlesztése a Baross utcának az Erdősor utca és Óceánárok utca közötti szakasza kiépítésével biztosítható, amely az Óceánárok utcához jelzőlámpás csomópontban csatlakozik.
- Forgalmbiztonsági fejlesztés a Farkaserdő utca – Óceánárok utca jelzőlámpás szabályozása.

A városrész belső úthálózatának fejlesztése az Íves út menti területek beépítéséhez kapcsolódó kiszolgáló utak megvalósításával várható.

A Megyeri úti metró végállomás környezetében tervezett intézményterület kiszolgálást, a Külső Szilágyi úttól keletre, a metró terület határán kijelölt kiszolgáló út biztosítja.

A IV. kerület közlekedési rendszerének fejlesztési terve Káposztásmegyeren a főutak (Megyeri út, Külső Szilágyi út) csomópontjainak fejlesztését irányozza elő.

A terület útjainak tervezési osztályba sorolása:

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| - M0 autóút         | K.II.A.   |
| - Külső Szilágyi út | B.IV.b.B. |
| - Megyeri út        | B.IV.b.B. |
| - Óceánárok utca    | B.IV.b.B. |
| - Íves utca         | B.V.c.B.  |
| - Homoktövis utca   | B.V.c.B.  |
| - Farkaserdő út     | B.V.c.B.  |
| - Ipari park utca   | B.V.c.B.  |
| - Kiszolgáló utak   | B.VI.d.C. |

### 1.10.2. Községi közlekedés

Káposztásmegyer községi közlekedésének fejlesztési tervei elsősorban a Főváros központja felé a szolgáltatási színvonalat növelő projekteket tartalmazzák:

- A MÁV Budapest – Vác vasútvonali fejlesztés keretében megvalósítandó Káposztásmegyer vasúti megálló a tervezett intermodális csomóponthoz kapcsolódik.

A Megyeri út térségében tervezett megálló a városrész intézményközpontját és II. ütemét közvetlenül is kiszolgálja. A vasútvonalon az elővárosi vasúti koncepció ('S'-bahn) keretében, az érintett szakaszon további 2 vágány kiépítését tervezik.

- Az M3 metróvonal északi meghosszabbítása Újpest központ és Káposztásmegyer intermodális központ között az Árpád út – Szilágyi út mentén épül ki, végállomása a Megyeri útnál az intermodális csomópontba csatlakozik. A metróvonal káposztásmegyeri felszíni szakaszán, az I. ütem mentén két megállója létesül a Böröndös utca és az Óceánárok utca környezetében.

Az M3 metróvonal káposztásmegyeri szakaszának megvalósításával egy ütemben a Külső Szilágyi úti villamospálya elbontandó.

A Megyeri úti tervezett intermodális csomóponthoz kapcsolódva az autóbuszvonal hálózat módosítása várható: az északi, Homoktövis utcai végállomás megszűnik, a déli, Óceánárok utcai végállomás csökkentendő, funkcióik a Megyeri úthoz kerülnek át. Ehhez kapcsolódik a XV. kerület felől a Megyeri úti aluljárón át meghosszabbítandó autóbuszvonal.

### **1.10.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A városrész kerékpáros hálózatának fő irányai:

- A Külső Szilágyi úti kerékpáros útvonal az Óceánárok utcától délre megépült kerékpárút meghosszabbítása a városhatárig, kerékpársávként.
- Az Óceánárok utca Váci út és Megyeri út között megvalósult kerékpárút szakaszhoz kapcsolódóan a Külső Szilágyi útig tervezett útvonal biztosítja összefüggő hálózat kialakítását.
- A Megyeri út mentén tervezett kerékpárút a volt 'Y' út – Íves út vonalán éri el a Mogyoródi patakot, amelynek árvédelmi töltésén halad a Külső Szilágyi útig.

A kerékpáros és gyalogos infrastruktúra jelentős elemei lesznek az intermodális csomóponthoz kapcsolódó B+R rendszer és a közösségi közlekedési állomások külön szintű gyalogos rendszere.

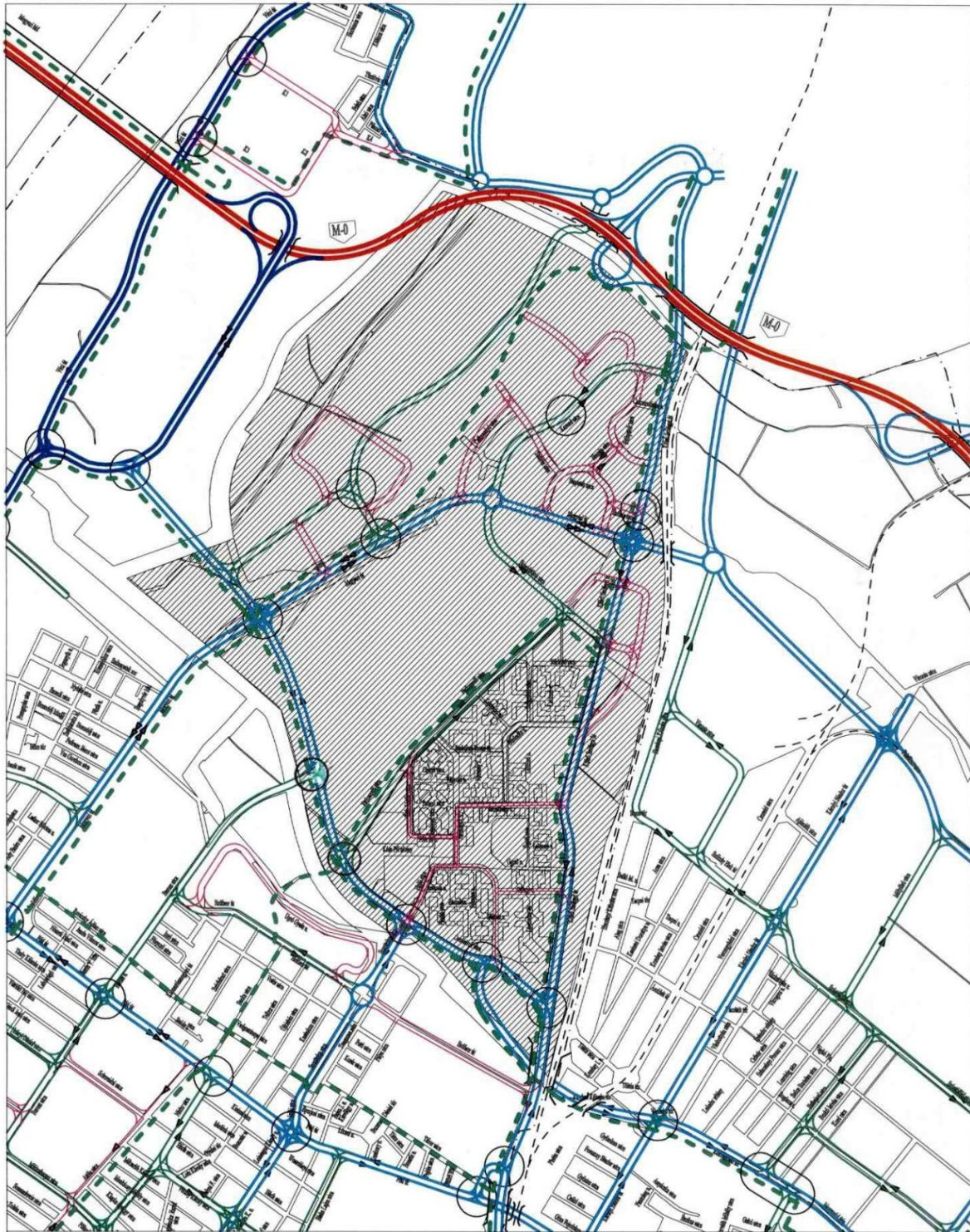
### **1.10.4. Parkolás**

A M3 metróvonal meghosszabbítása és Káposztásmegyer vasúti megálló megvalósítása lehetőséget ad az intermodális csomóponthoz kapcsolódó P+R rendszer kialakítására, mint a káposztásmegyeri, mind a XV. kerületi oldalon. (összesen 500 fh.)

Az Óceánárok utcánál tervezett metróállomáshoz kapcsolódva 150 férőhelyes P+R parkoló kialakítását írja elő a településszerkezeti terv.











ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

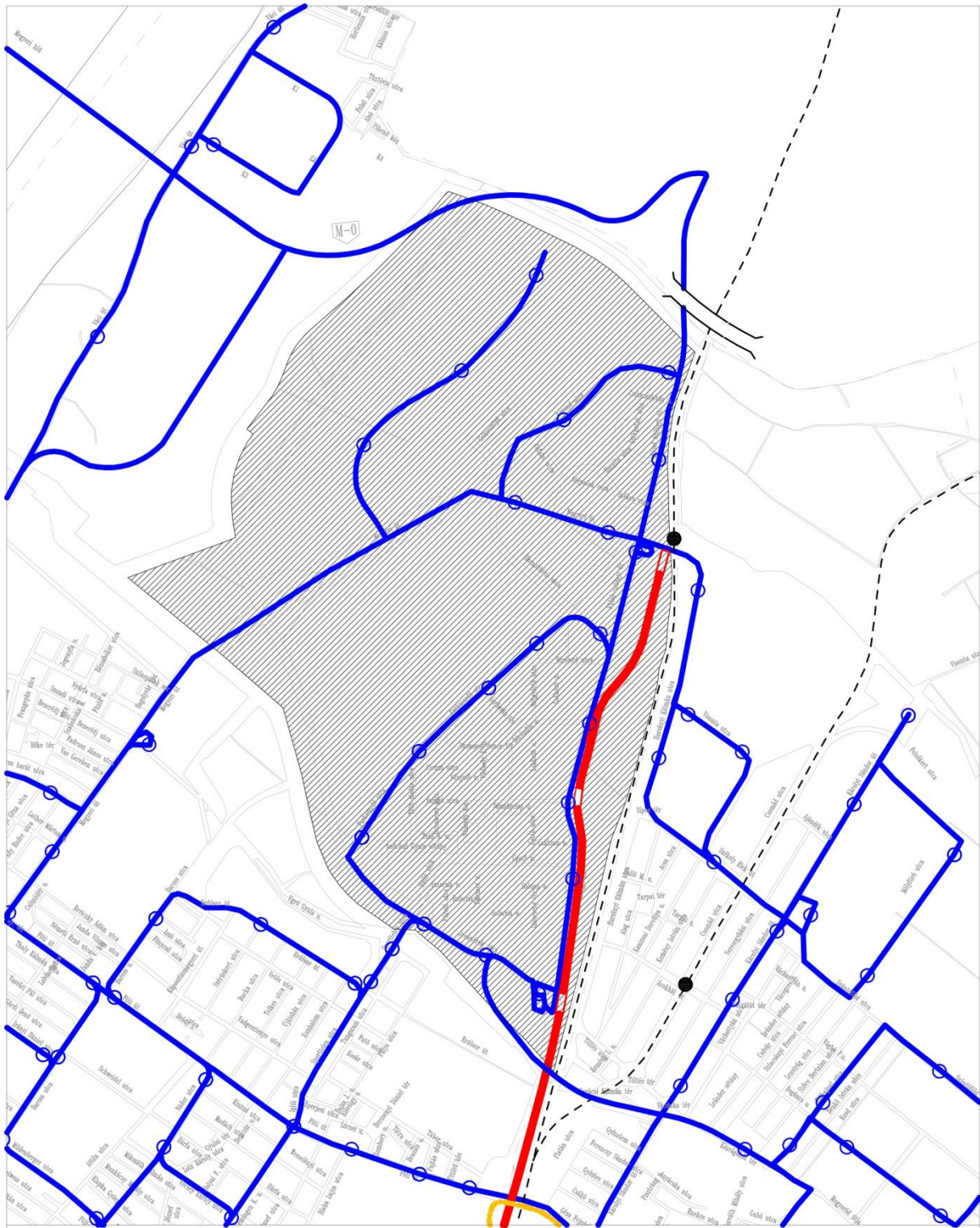
			
tervezési terület	autópálya, autóút	elsőrendű főút	másodrendű főút
			
gyűjtő út	kiszolgáló út	jelzőlámpás csp.	kerékpáros útvonal

Tervezett közúti hálózat

**KÖZLEKEDÉS**  
HATÁSKÖZVETÉSI ÉS SZOLGÁLTATÁSI KÖZVETÉSI KFT.










ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület   | gyorsvasút vonal  | közüti gyorsvasút vonal   | autóbusz vonal  |
|  |  |  |   |
| trolibusz vonal   | közüti vasút vonal  | vasút vonal   |   |

Tervezett  
közösségi közlekedési  
hálózat

**KÖZLEKEDÉS**  
FŐVÁROSI Tervező Iroda Kft.

## 1.11. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

### 1.11.1. Közműfejlesztési feladatok

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrész-szintű közművesítés megoldása, amely Káposztásmegyer lakótelep számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „mennyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják. A közműfejlesztési feladatokat a városrész fejlesztési igényei, elvárásai határozzák meg, ezzel a közműveket érintő fejlesztési feladatok célja a városrész fejlesztésének szolgálata.

Közműfejlesztési feladat:

- *Új fejlesztésre, funkcióváltásra, építési lehetőség bővítésére javasolt telkeken jelentkező új közműigények kielégítése*

A városrész területén új fejlesztéssel, funkcióváltással, a megengedett építési lehetőség igénybevételével megvalósításra kerülő beruházások számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Mivel a kerület már jelenleg is jól közművesített, az így jelentkező közműigények kisebb-nagyobb hálózatépítéssel kielégíthetők.

- *A közművek jelenlétével, műszaki állapotával, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés*

A városrész közművezetékei nem öregek, azonban az anyaguk miatt a rekonstrukció igénye lassan előtérbe fog kerülni. A vízelosztó hálózatban túlnyomóan ac anyagú vezeték üzemel, amely az anyaga miatt ma már nem tekinthető korszerűnek.

A közművek jelenlétével okozott környezetterhelés relatív, a városi átlaghoz képest alacsony, mivel új hálózatfejlesztés eredményeként épült ki viszonylag korszerű hálózatfejlesztéssel a közműellátás. Kivétel a távhő tervezési területre érkezése. A városrészt e vonatkozásban kellemetlenül terhelő a föld felett haladó közmű az oszlopokra, bakokra fektetett, Külső Szilágyi út mentén haladó távhő gerinc vezeték pár.

- *A fenntartási költségek csökkentését szolgáló közműfejlesztés feladatok*

A fenntartási költségek csökkentése legegyszerűbben közművenként a személyes takarékosagra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával érhető el. Ehhez nem szükséges közműépítés, csak a fogyasztóknak a közművekkel kapcsolatos tudat és szemléletformálása.

A hatékonyabb fenntartási költségcsökkentést a jelentősebb közműköltségeket okozó az energiaellátás területén kellene elérni. Különös tekintettel arra, hogy a klimatizáció iránti növekedő igény egyre több villamosenergia fogyasztással elégíthető ki.

Az energiaigény folyamatosan növekszik az alkalmazott új technológiák és a lakásfelszereltség (klímaberendezés) fejlődésével, s ez egyre költségigényesebb üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így

növekvő költség-terhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált, ennek megállítása társadalmi-gazdasági feladat.

Ezért megoldást kell keresni - a komfortszint, és a termelőképeség csökkentése nélkül - az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentő energiatakarékosságra való törekvést követően megoldást a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható. A napenergia hasznosítás egyedi alkalmazása jelenleg a legeredményesebb. A tetőszerkezetre szerelt napkollektorok, napelemek az adott ingatlan energiaellátásában jelentős szerepet tölthetnek be.

A lakótelepen élők számára a legfontosabb közműfejlesztési igény a távhőszolgáltatással szemben van, ezért nagyon fontos a távhőszolgáltatás gazdaságosságának javítása. A fenntartási költségeket érdemileg csökkenteni a hőfogyasztás csökkentésével lehet. A hőfogyasztás csökkenthető az egyes épületek hőszigetelésének javításával és nyílás záróinak a cseréjével, továbbá épületgépészeti felújításokkal, fogyasztás mérés kiépítésével. Ezt meghaladó eredmények érdekében a megújuló energiahordozók alkalmazásának kiépítését kell biztosítani.

A lakótelepen a napenergia hasznosításának lehetősége biztosított. Az épületek lapos teteje kínálja a lehetőséget a napkollektorok, napelemek elhelyezésére. A távhőszolgáltatóval együttműködve ezek alkalmazásával jelentős energiaköltség takarítható meg és ezzel a fenntartási költségek is javíthatók.

A panelos lakótelep nagy problémája a nyári időszakban az épületek túlmelegedése. Ez ellen a lakók egyedi klímaberendezésekkel védekeznek, amely a fenntartási költségeket jelentősen növeli. Célszerű lenne kihasználni a távhőszolgáltatásban rejlő lehetőséget, hogy azzal a központi hűtés is kialakítható.

Víziközműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő fejlesztési igények. Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történjen, ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. A nagyobb vízfogyasztású gazdasági telkeken valamint a lakótelep zöldfelületeinél fenntartási költségek csökkentésére helyi egyedi vízbeszerzés kiépítése javasolt. A házi kutak, locsoló vízvételi lehetőségek kiépítésének segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább ivóvíz fogyasztását.

- *A klímaváltozás hatásainak kezelését segítő közműfejlesztési feladatok*

A klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A városrészben élő és dolgozó emberek számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb közmű infrastruktúra ellátással elégíthető ki.

A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadék-viszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás okozta nagyobb csapadékesemények, vagy tartósabb csapadékhiány és az általános felmelegedés előfordulása

mellett is az élıhetőség fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, egyrészt rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet is. A városrészben a csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatorna hálózat szolgál.

A nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz” fogadására, elvezetésére hosszabb távú előre-gondolással célszerű lenne a helyi víz-visszatartás megoldása. Új beruházásoknál már elvárásként fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízvisszatartás igénye.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, ez a természeti környezetben okozna jelentős károkat. A helyi záportározók ennek a hatásnak a kompenzációját is szolgálhatnák.

A klímaváltozás másik jelentős hatásterülete a változással járó felmelegedés, amelynek kezelése kiemelt feladat lesz. A felmelegedést kiváltó napsugárzás hatása a legegyszerűbben árnyékolással kompenzálható, ezért a fasorok telepítési igénye fog előtérbe kerülni. Ezzel elérhető mikrokörnyezeti állapot javítható.

A klímaváltozás okozta hatáskompenzálás általában épületen belül energiaigény növelő beruházással, klímaberendezés alkalmazásával kompenzálható. Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Erre is megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet.

A helyzetfeltáró vizsgálatban megállapítást nyert, hogy megújuló energiahordozók közül érdemi hasznosításra a napenergia alkalmas. A napenergia passzív és aktív hasznosítási lehetőségét is célszerű hasznosítani. A napenergia passzív hasznosítása különösen új beépítésnél alkalmazható, ahol az épülettájolással, energiatudatos épület kialakítással, és megfelelő növénytakarással, árnyékolással jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el.

A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok és napelemek alkalmazása áll rendelkezésre. Napkollektorral a napenergia termikus hasznosításra hasznosítható. Napelem közvetlen villamosenergia termelést tesz lehetővé, amely a felmelegedést kompenzáló klímaberendezés villamosenergia igényeinek kielégítésére hasznosítható. A kiépítendő ad-vesz rendszer segítségével szinte a közhálózatról energiafogyasztás többlet nélkül, ezzel jelentősebb költségnövekedés nélkül tudja a felmelegedés kompenzálását épületen belül biztosítani.

### **1.11.2. Vízellátás**

Az ivóvíz minőségű vízellátás biztosítása egyre igényesebb vízkezeléssel oldható meg, ezért a takarékosagra törekvés ösztársadalmi-gazdasági érdek is. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosíthatók anélkül, hogy jelentősebb hálózatfejlesztést kellene beruházni.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatnál közműfejlesztési feladatként az új ellátást igénylő területek számára kiépítendő új hálózati kapcsolatok kiépítése mellett, a hálózati rekonstrukció igénye kerül

előtérbe. A vízelosztó hálózatban több ac anyagú vezeték üzemel, amelyeknek rekonstrukcióját részben a cső anyaga, részben a paramétere teszi szükségessé.

A Fővárosi Vízművek tervezési gyakorlatának megfelelően a felújítandó vezetékek kiválasztásánál a műszaki-, környezeti- és gazdaságossági szempontok együttesen kerülnek figyelembevételre. Ezek közül a jogszabályi kötelezettségek mellett a legfontosabb kockázati tényezők a következők:

Csőállapotot befolyásoló tényezők:

- meghibásodások száma és időbeli eloszlása
- a vezetéken végzett csőanyag vizsgálatok eredménye
- a vezetékek anyaga és kora
- a csőkörnyezet korrozivitása

Károkozás mértékét befolyásoló tényezők:

- személyi- és vagyoni károkozás
- tömegközlekedés akadályoztatása
- forgalomterelés
- tervezett útépités

A fenti szempontok alapján a Fővárosi Vízművek rangsorolja és ütemezi a szolgáltatási területén meghatározott feladatokat. Aktuális elemzéseik alapján a tervezési terület vízvezeték hálózata az alacsonyabb hibaszámmal üzemelő hálózat közé tartozik, így a rekonstrukciós feladatok csak hosszútávon tervezettek.

### **1.11.3. Vízelvezetés**

A vízelvezetés a városrész területének döntő hányadán, elválasztott rendszerű csatornahálózattal megoldott.

Közműfejlesztési feladat a városrész csapadékvíz elvezetési rendszerét a szélsőséges csapadékeseményekre is felkészíteni, amelynek fontos lépése a helyi vízvisszatartás megoldása. Ezért az új beruházásoknál a helyi víz visszatartás megoldása nemcsak egyéni, hanem egyben közérdek is.

A lakótelep fejlesztésénél nagyon fontos, hogy a burkolt felületek aránya ne növekedje, vagy többszintű növényzettel kompenzálják, hogy az elvezetendő csapadékvíz mennyisége ne növekedjen. Az árvízi veszélyeztetettség érinti a tervezési terület határát, mint mentett oldali árteret. A csapadékvíz elvezetésének tervezésénél a nem közterületi ingatlanok esetében 2l/1000 m<sup>2</sup> levezethető intenzitással kell számolni.

### **1.11.4. Energiaellátás**

Energiaközműveknél a közműfejlesztés a komfortosabb, élhetőbb életkörülmény és a fokozottabb környezetvédelem érdekeit szolgálja.

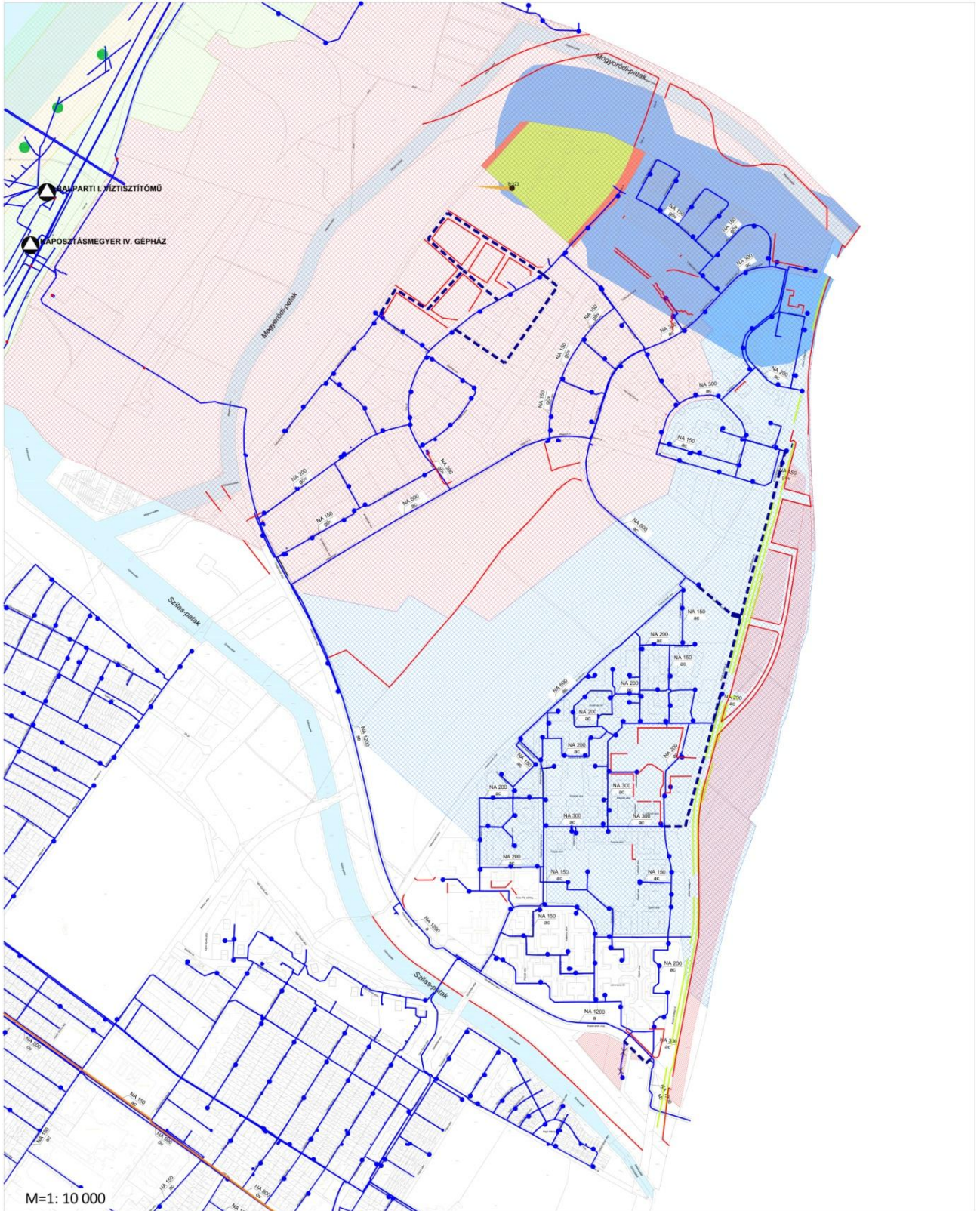
A kerületben a közvilágítás is fejlesztést igényel, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem az egyes városrészek arculatformálás érdekében is.

**1.11.5. Elektronikus hírközlés**

Elektronikus hírközlés területén fejlesztési feladat, (a városfejlesztés eszköze is és az Európai Unió elvárása is) a nagysebességű, szélessávú internet kerület szintű elérési lehetőségének biztosítása, amelyhez a megfelelő műszaki háttér telepítéséről a településrendezési eszközök rendelkezhetnek.



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

IVÓVÍZVEZETÉK	VÍZMŰKÜT BELSŐ HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT:
TERVEZETT IVÓVÍZVEZETÉK	VÍZMŰKÜT KÜLSŐ HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT KÜLSŐ VÉDŐIOM FELSZÍNI VETÜLETE
IPARIVÍZ VEZETÉK	VÍZMŰKÜT "A" HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT "A" HIDROGEOLOGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE
TŰZCSAP	VÍZMŰKÜT "B" HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT "B" HIDROGEOLOGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE
VÍZMŰKÜT	VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
KIVÁLTANDÓ VEZETÉKSZAKASZ	FEJLESZTÉSI TERÜLET	

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VIZELLÁTÁS

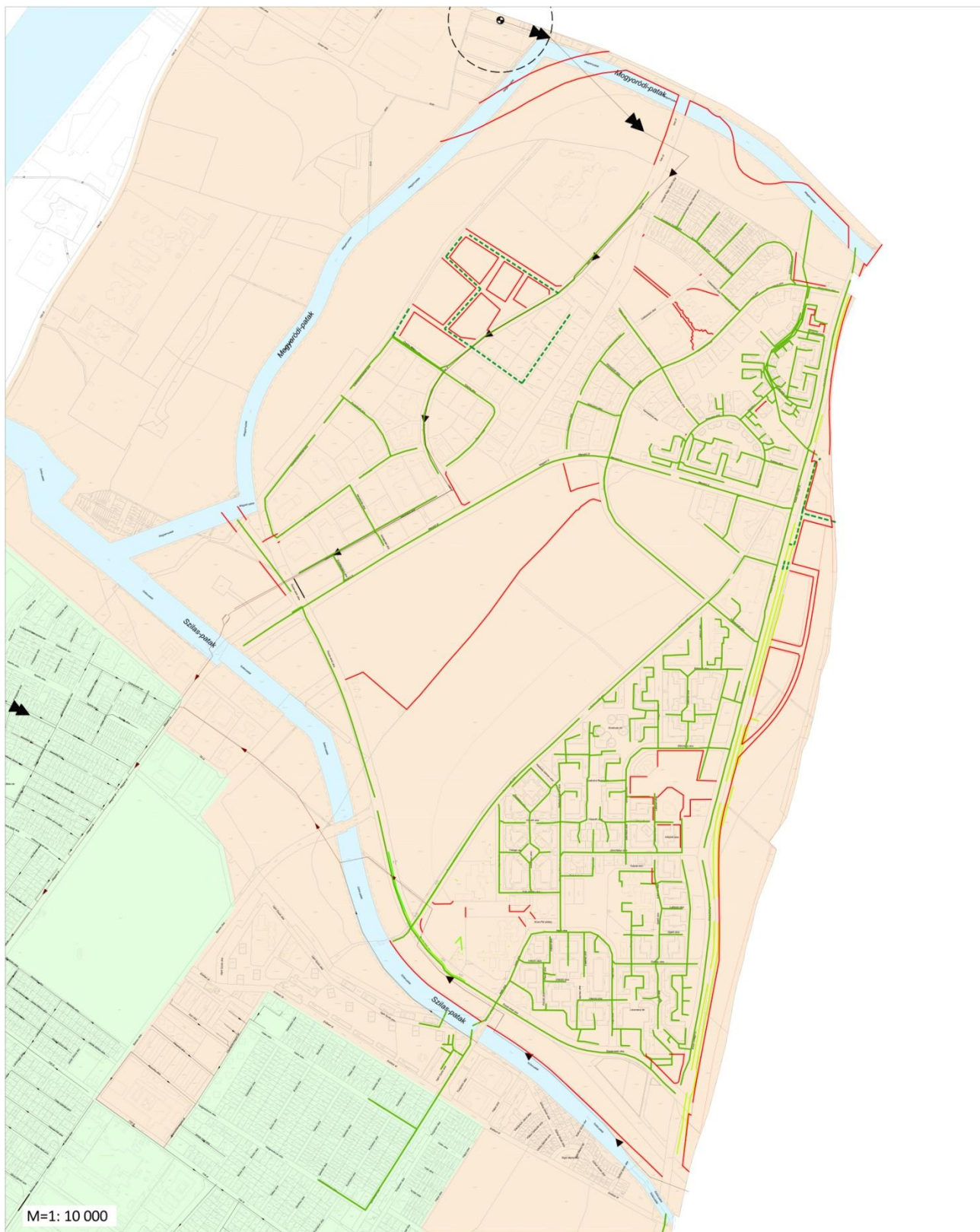
KÉSZ  
TERVEZŐ KFT.

KF-01

Készült az állami adatokhoz (forrásközléssel). A méretek a helyszínen ellenőrizendő!



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| ZÁRT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA      | RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE    |
| TERVEZETT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA | SZILAS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE   |
| NYÍLT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA     | SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
| EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA  | VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
| ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL  | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA            |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰEJLESZTÉSI JAVASLAT-CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

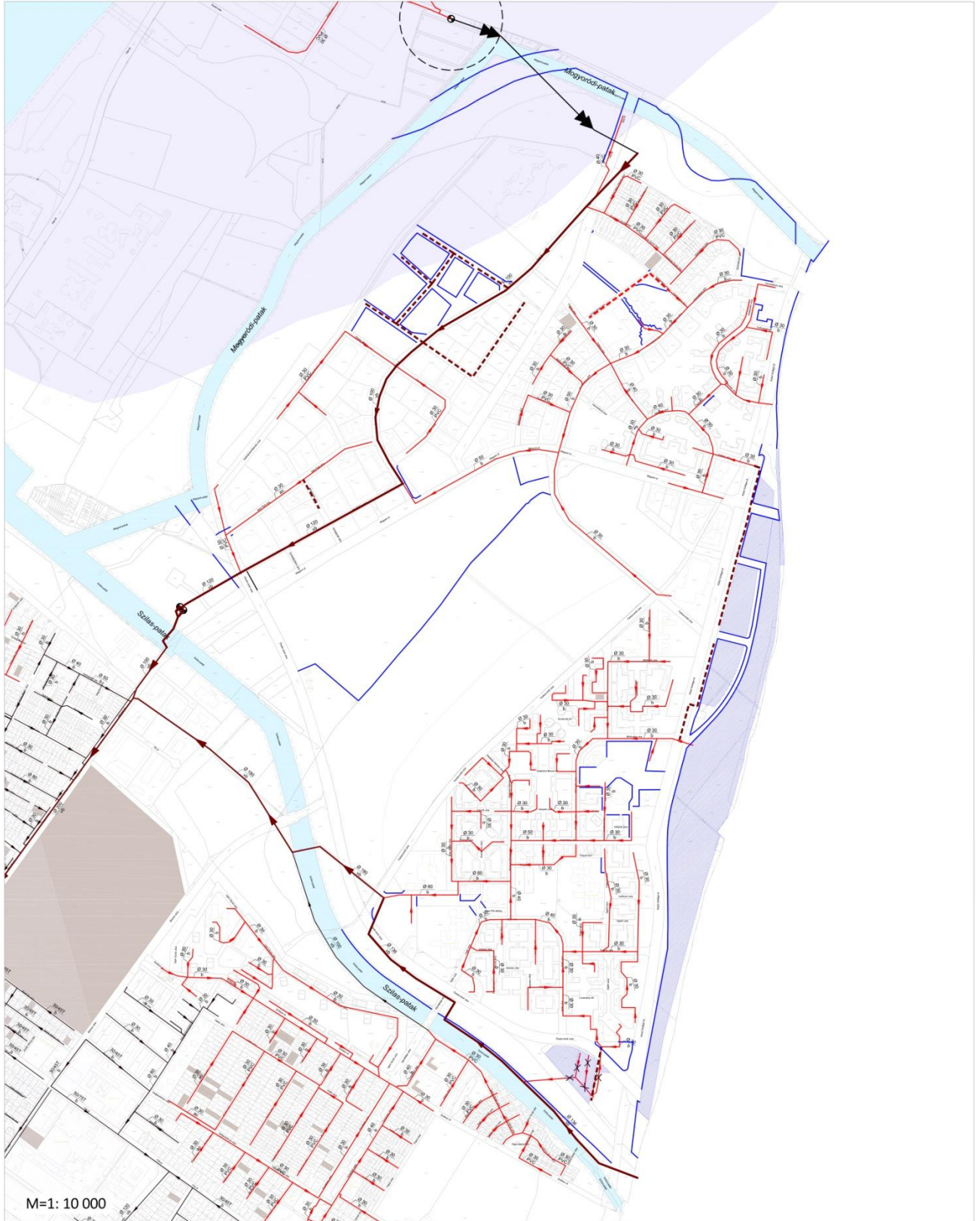
**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

Rajzsám:

**KF-02**

Készült az állami adatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrizendők!

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |   |  |   |
|---|--|---|
| EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA                   | KIVÁLTANDÓ CSATORNA                                | SZABÁLYOZÁSI VONAL                            |
| EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA                           | ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE | KÖZCSATORNÁHOZ NEM CSATLAKOZÓ INGATLAN (2015) |
| SZENNYVÍZCSATORNA                                       | ÁTEMELŐ  |   |
| TERVEZETT SZENNYVÍZCSATORNA                             | VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL                |   |
| FCSM ZRT. ÁLTAL TERVEZETT EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA                           |   |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-SZENNYVÍZELVEZETÉS

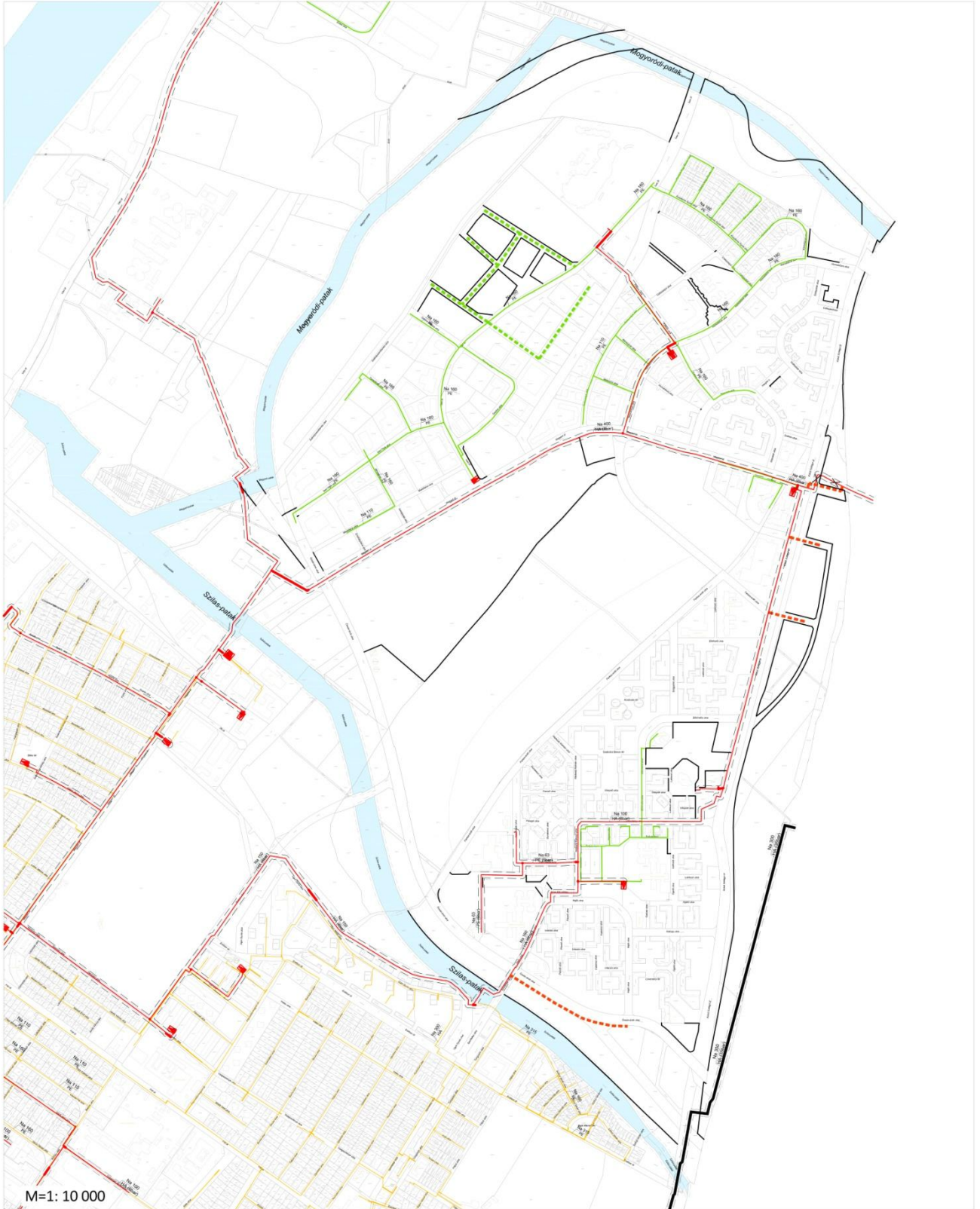
KÉSZ  
TERVEZŐ KFT.

Rajzsám: **KF-03**

Készült az állami adatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!



**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**



**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL       | NYOMÁSSZABÁLYOZÓ                    |
| NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL | KIVÁLTANDÓ VEZETÉKSZAKASZ           |
| TERVEZETT NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK             | SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
| NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK                       | VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
| TERVEZETT NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK             | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA            |
| KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK                              |                                     |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

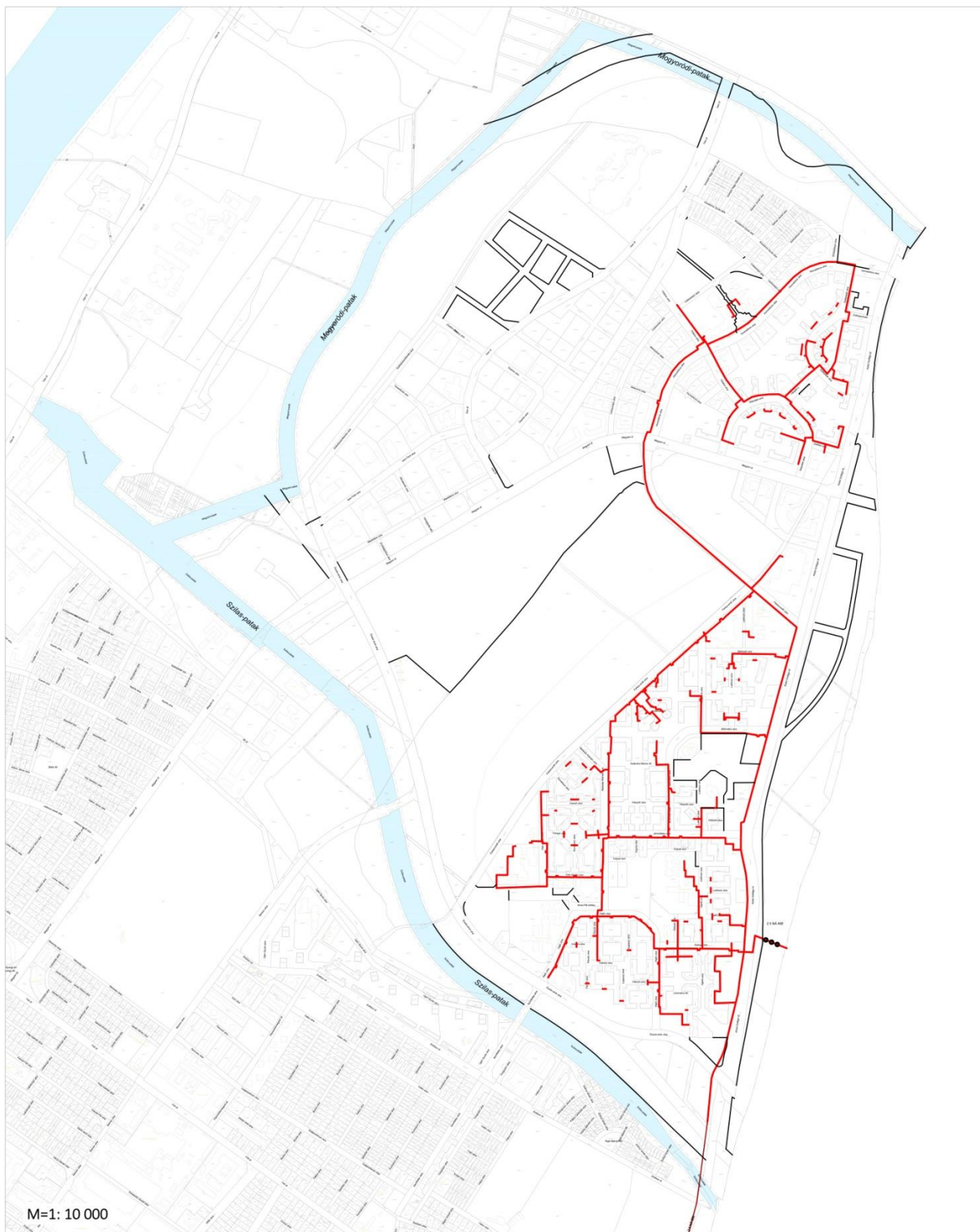
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-GÁZELLÁTÁS

**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

**KF-04**

Készült az állami adatbázis felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrizendők!

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |   |   |
|---|---|
|  FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK  |  SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
|  FÖLD FELETTI TÁVHŐVEZETÉK |  VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
|  VÉDELEMBE HELYEZENDŐ      |  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA            |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-TÁVHŐELLÁTÁS



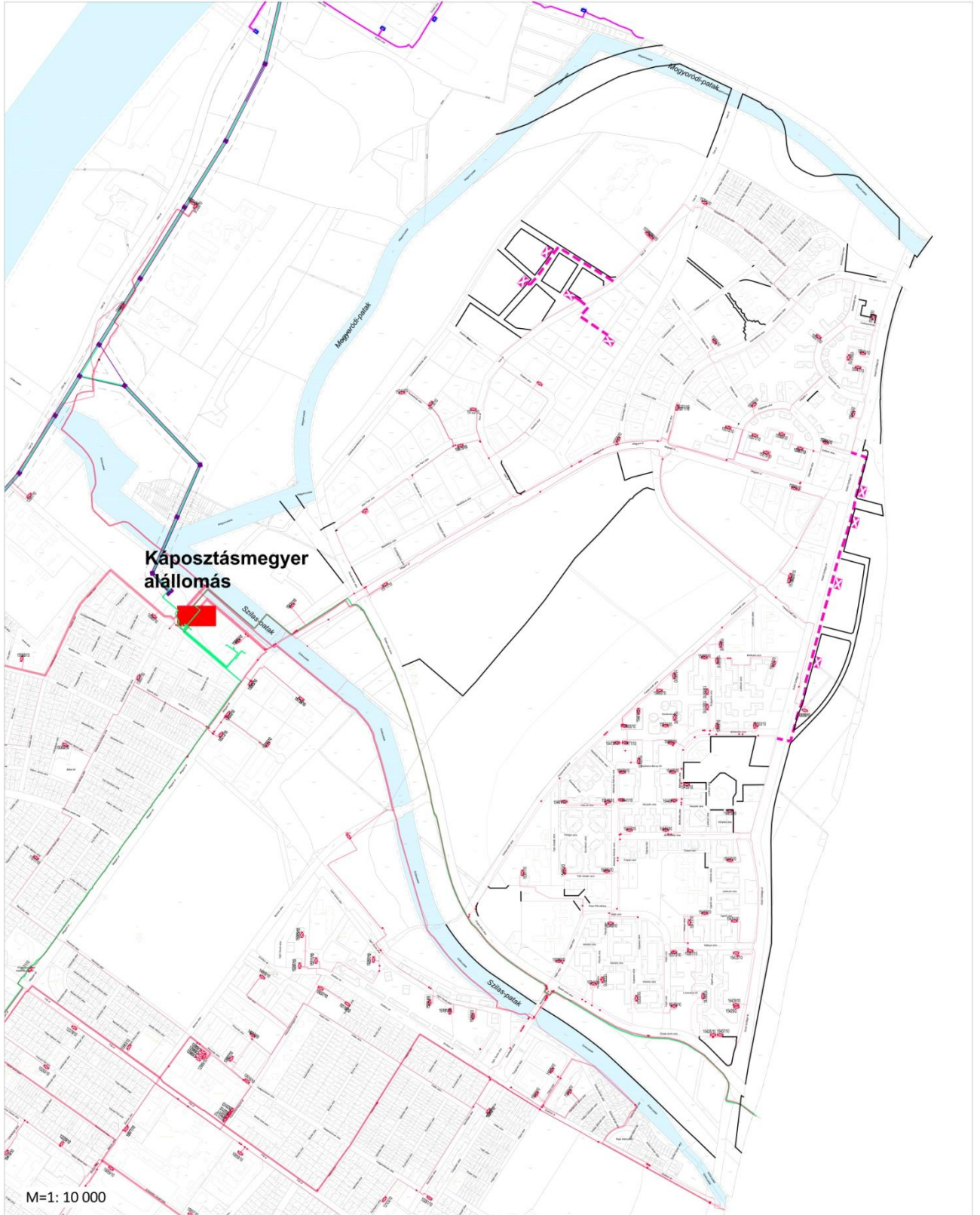
**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

Rajzsám: **KF-05**










Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |   |   |
|---|---|
|  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZÓRÓ HÁLÓZAT           |  TERVEZETT 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR |
|  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZÓRÓ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL |  ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL                |
|  10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL                    |  SZABÁLYOZÁSI VONAL                    |
|  TERVEZETT 10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL          |  VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL   |
|  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR                           |  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA              |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

KÉSZ  
TERVEZŐ KFT.

KF-06

Készült az állami adatok felhasználásával. A méreték a helyszínen ellenőrzendő!



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |  |   |
|--|---|
|  VODAFONE ANTENNA         |  SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
|  TELENOR ANTENNA          |  VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
|  MAGYAR TELEKOM ANTENNA   |   |
|  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA |   |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAPÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS



**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

Rajzsám:

**KF-07**

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrizendő!

## 1.12. Összefoglalás

Az elkészített megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek alapján is jól megállapítható, hogy Újpest Káposztásmegyer városrésze több, jól elkülönülő részre tagolódik. Egyértelműen megkülönböztethető a lakótelep első és második üteme, az Íves út tágabb térsége, az ipari park, az intermodális térség, a Farkas-erdő és a Szilas-patak térsége.

A szabályozási terv hatálya alá tartozó területen jelentős fejlesztésekre van lehetőség az Íves út menti területeken, valamint a Külső-Szilágyi út mentén. Összvárosi érdekű fejlesztési terület a városrész határán húzódó intermodális csomópont területe. A városrész meglévő lakóterületei nagyrészt kialakultak, jelentős változás ezeken a területeken nem várható. Káposztásmegyer utcahálózata megfelelően kiépített, közművesítettsége teljes.

### Városrendezési javaslatok célja:

- a magasabb szintű jogszabályok meghatározta keretek között és az új településfejlesztési koncepció és fővárosi tervek alapján felülvizsgálni a tervezési területen jelenleg hatályos szabályozási tervek előírásait,
- meglévő építési jogok korlátozásának elkerülésére,
- lakótelep kialakult területként való szabályozása,
- ipari park fejlesztési lehetőségeinek fenntartása,
- Íves út menti fejlesztések kereteinek meghatározása,
- intermodális csomóponttal kapcsolatos fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- szükséges közúti fejlesztések helyigényének biztosítása,

### Természetvédelemi, tájrendezési javaslatok célja:

A szabályozási terv alapvető tájrendezési, természetvédelmi célkitűzése Káposztásmegyer jó, a Főváros és Újpest egészének környezeti állapotával összevetve kiemelkedően kedvező zöldfelületi és környezetvédelmi adottságainak megőrzése és értéknövelő fejlesztése.

### Közlekedési javaslatok célja:

A településrész közúthálózati rendszere nagyrészt megfelelően kiépült, illetve a nagyobb hálózati elemek külső tervezett kapcsolatait (különszintű vasúti átjárók), valamint az új beépítésre szánt fejlesztési területek (Íves utca menti területek) közötti kiszolgálását a hatályos tervek megfelelően tartalmazzák, azokban változtatás nem tervezett. A terület kedvezőbb feltárására az M3 metróvonal hosszabbítás, és a végállomásánál tervezett intermodális csomópont javaslata szerepel, mely az átmenő forgalom csökkentésére P+R férőhely kiépítést is tartalmaz.

### Közműfejlesztési javaslatok célja:

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrészi szintű közművesítés megoldása, amely Káposztásmegyer lakótelep számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „mennyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják.

### 1.13. Vizsgálati részek aktualizálása

A rendezési terv alapjául szolgáló vizsgálatok 2016. júniusában lezárultak, mely az adott időpillanat állapotát rögzítette. Az vizsgálati dokumentáció és a véleményezés közt eltelt több mint két év indokoltá tette a vizsgálati dokumentáció aktualizálást, melyet az alátámasztó munkarészekben, az alábbiakban kívánunk szerepeltetni:

- Közösségi közlekedés

Káposztásmegyer belső kapcsolatait és a ráhordást a villamosvonalra a 126 és 126A járatok biztosítják. A 296-os autóbuszjárat közvetlen kapcsolatot biztosít egyrészt Békásmegyer felé az M0 hídon át, másrészt a XV. kerület felé.

Az éjszakai közösségi közlekedést a Szilágyi út – Óceán árok utca irányban közlekedő 914 számú járat bonyolítja le.

Káposztásmegyeren 2 autóbuszvégállomás van, a városrész déli határán a Szilágyi utca – Óceánárok utca csomópontnál, illetve az északi határon a Szilágyi utca – Homoktövis utca csomópontnál.

A déli autóbuszvégállomás kapacitása a jelenlegi igényeket meghaladja, az északi végállomást csak tárolásra veszik igénybe, a 30, 122 és 126A járatok hurokszerűen vannak kialakítva, csak érintik a végállomást.

- Fővárosi TSZT és FRSZ kapcsán bekövetkezett változások

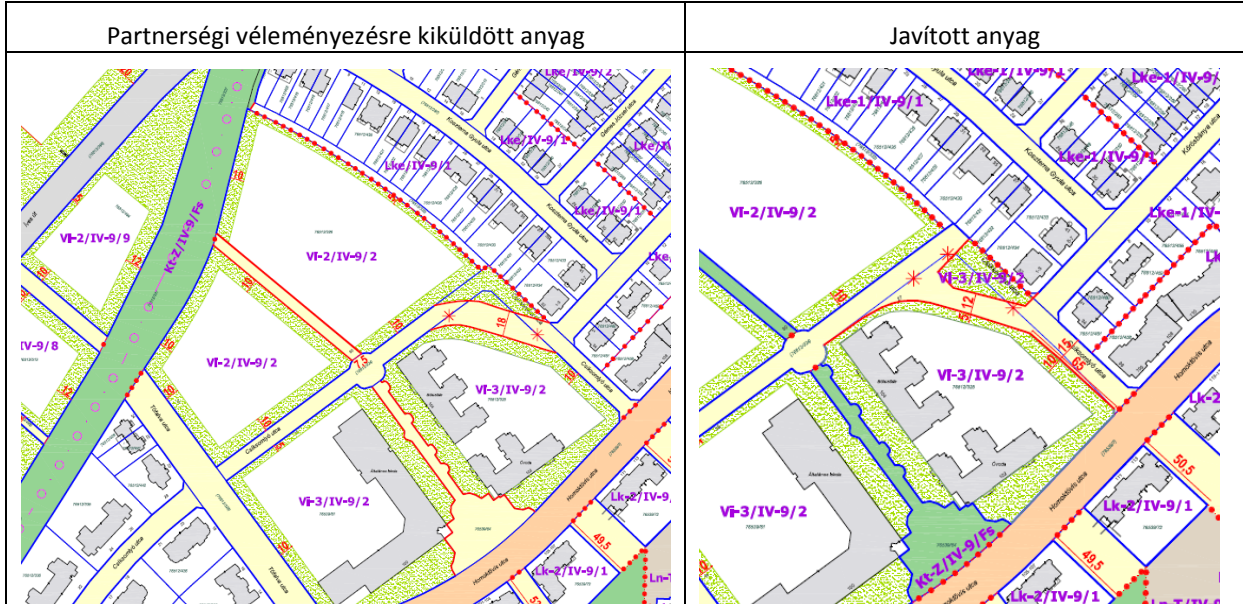
A vizsgálati anyag elkészülte után, 2017-ben a fővárosi TSZT és FRSZ módosításra került, mely csak kis mértékben érinti a tervezési területet. Az új TSZT és FRSZ a 48/2017. (XII.20.) Fővárosi rendelettel került elfogadásra.

A tervezési területet érintő változás, hogy az intermodális csomópont TSZT szerinti területfelhasználási egysége K-Közl/Vi-2-ről K-Közl/Vt-H-ra változott. A TSZT alátámasztó munkarészeiben a következő indoklás olvasható a változás kapcsán: " A központi szerepkör hangsúlyozása érdekében javasolt a K-Közl/Vt-H (kiemelt jelentőségű helyi központ területe) jelű területfelhasználás alkalmazása a korábbi K-Közl/Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) jelű helyett"

**1.14. A partnerségi egyeztetést követően változások bemutatása**

A partnerségi véleményezést követően a befogadott vélemények tükrében, valamint az önkormányzat által bekezezt javaslatok alapján a teljes dokumentáció javításra került. A főbb változások részletes bemutatása:

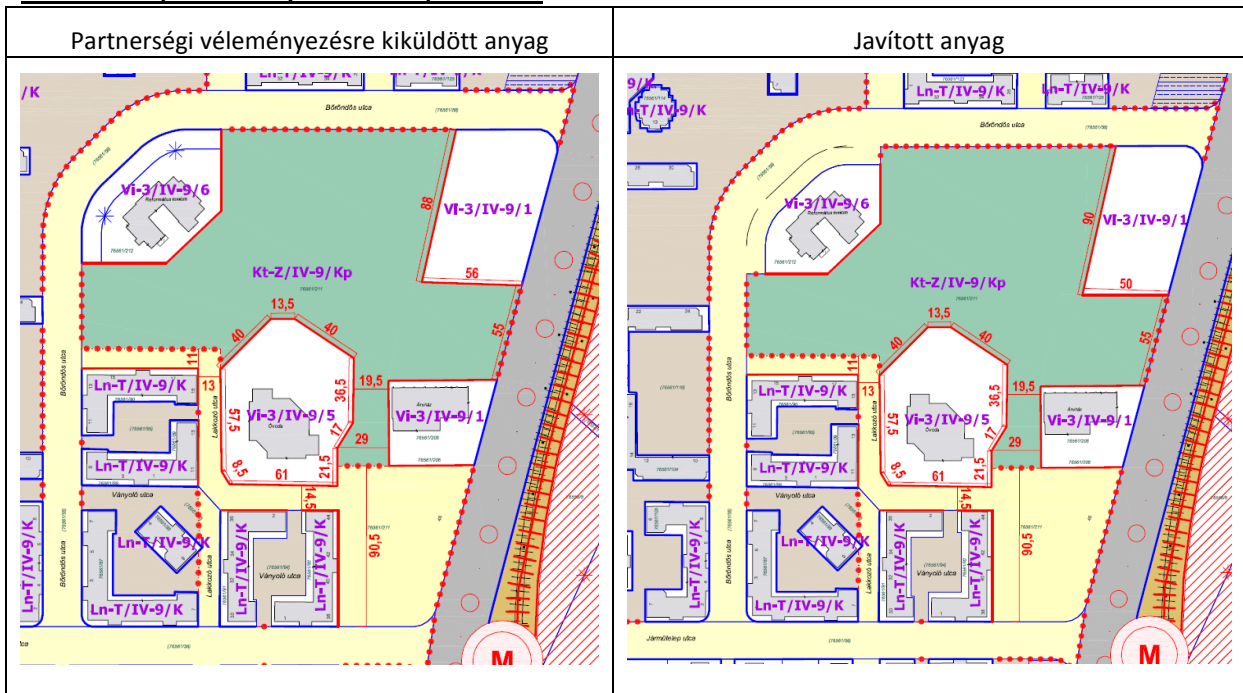
**1. Csíksomlyó utca szabályozási vonalának pontosítása**



**Indoklás:** Önkormányzat részéről megállapodás született a szomszédos telektulajdonosokkal a Csíksomlyó utca szabályozási vonalának felülvizsgálatával kapcsolatban, mely figyelembe veszi a valós, kialakult állapotot és használatot.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/1)

**2. Böröndös park szabályozási vonal pontosítás**



**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

**Indoklás:** Ortofotó alapján a szabályozási vonal pontosításra került, igazítva a kutyafuttató kerítésének vonalához.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/3)

**3. Csapadékvíz-tározás**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
10.§(6)"Minden 25 m <sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m <sup>2</sup> -enként) valamint 25 m <sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m <sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint. "	10.§(4)"A Gksz-2/IV-9/1, Gksz-2/IV-9/2 és Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezetek kivételével minden 25 m <sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m <sup>2</sup> -enként) valamint 25 m <sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m <sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével."

**Indoklás:** Az ipari parkban önálló csapadékvíz elvezető rendszer és tározó van kialakítva a szomszédos, erdő besorolású területen. Ennek megfelelően az csapadékvíz-tározás az ipari park telkein nem szükséges. A szöveg további részei az Állami Főépítész véleménye alapján módosult.

**Módosítás helye:** Rendelet (10.§(4))

**4. Autóbusz-parkoló biztosításának szabályai**

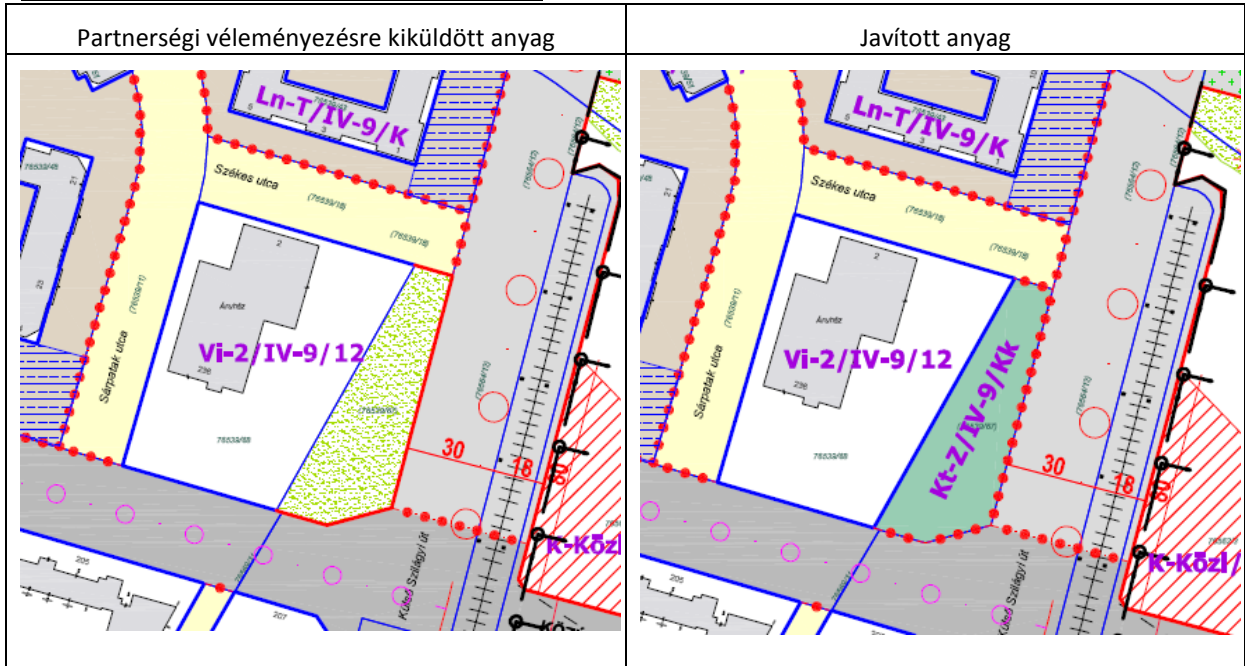
Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
Nem szerepelt ilyen előírás.	<p style="text-align:center"><b>18. A szükséges autóbusz-parkoló biztosításának szabályai</b></p> <p style="text-align:center"><b>21. §</b></p> <p><b>1. §</b> (1) Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével, az alábbi esetekben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,</li><li>b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,</li><li>c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.</li></ul> <p><b>2. §</b> (2) Úszótelek esetén a rendeltetésszerű használatához szükséges autóbusz parkolóhely létesítési kötelezettség 300 m-es körzetben közterületen is biztosítható.</p>

**Indoklás:** Több új KÉSZ már tartalmazza, így beépítésre került ebbe a szabályzatba is.

**Módosítás helye:** Rendelet (21.§)



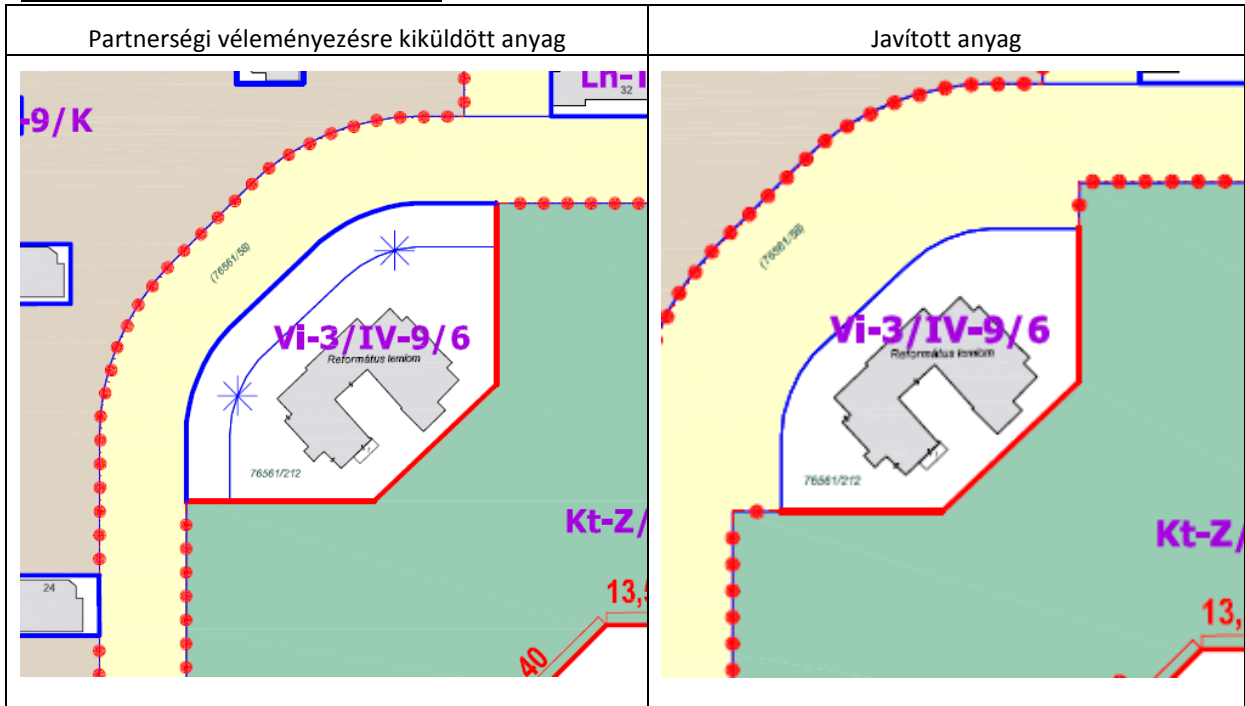
**5. Külső Szilágyi út - Megyeri út kereszteződése**



**Indoklás:** A partnerségi véleményezés során több lakos is kérte ezen terület zöldterületté való minősítését, melyet az önkormányzat a kialakult állapotra tekintettel befogadott. A telek korábban beépítésre szánt intézményterület volt (Vi-2/IV-9/12), a véleményeztetés feldolgozása során Kt-Z/IV-9/Kk övezetbe került.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/1)

**6. Református templom előtti parkoló**



**Indoklás:** A partnerségi egyeztetésre kiküldött anyag a parkoló területét a református templomhoz szándékozta csatolni, azonban a lakossági észrevételek alapján az anyag módosításra került, úgy, hogy a parkoló területe közlekedési célú közterületként jelölt.

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/3)

**7. Parkolási szintterület meghatározása az Ln-T/IV-9/K övezetben**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: -	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,5

**Indoklás:** Az övezetben megengedett parkolási célú építmény elhelyezése, ezért indokolt meghatározni a parkolási szintterület maximális értékét.

**Módosítás helye:** Rendelet 2. melléklete

**8. Vi-2/IV-9/17 elhelyezhető funkciók köre**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
"35.§(17) A <b>Vi-2/IV-9/16 és Vi-2/IV-9/17</b> jelű építési övezetek iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett."	"36.§(18) <b>Vi-2/IV-9/17</b> jelű építési övezet iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett."

**Indoklás:** A telek a szomszédos ipari parkhoz kapcsolódó funkciók elhelyezésére szánt, mely nem felel meg a hatályos jogszabályokban előírt megengedhető funkciónak. Az elhelyezhetőség biztosítása céljából OTÉK alóli felmentési kérelem kerül csatolásra az anyag mellé. A kérelem elfogadása esetén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkciók is elhelyezhetők lesznek a telken.

**Módosítás helye:** Rendelet 36.§ (18)

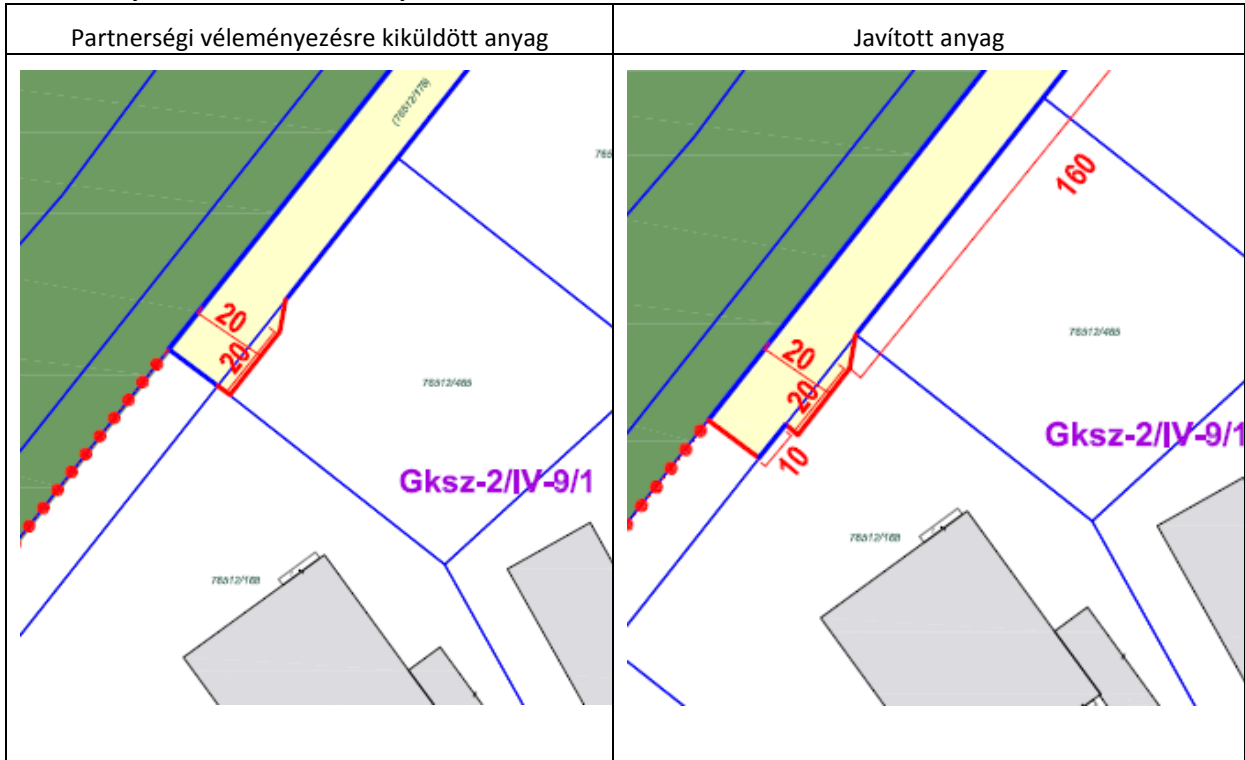
**9. Vi-3/IV-9/2 övezetbeépíthetőségének és legkisebb zöldfelületének módosítása**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke terepszint felett:25% Zöldfelület legkisebb mértéke:50%	Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke terepszint felett:35% Zöldfelület legkisebb mértéke:40%

**Indoklás:** A Csíksomlyó utca szabályozási vonalának kialakult állapot szerinti szabályozásával az óvoda telke kisebb lesz, így a meglévő beépíthetőség meghaladja a korábban előírt 25% százalékot. A kialakult állapotnak megfelelően a beépíthetőséget 35 %-ra, a legkisebb zöldfelületet 40%-ra csökkentettük.

**Módosítás helye:** Rendelet 2. melléklete

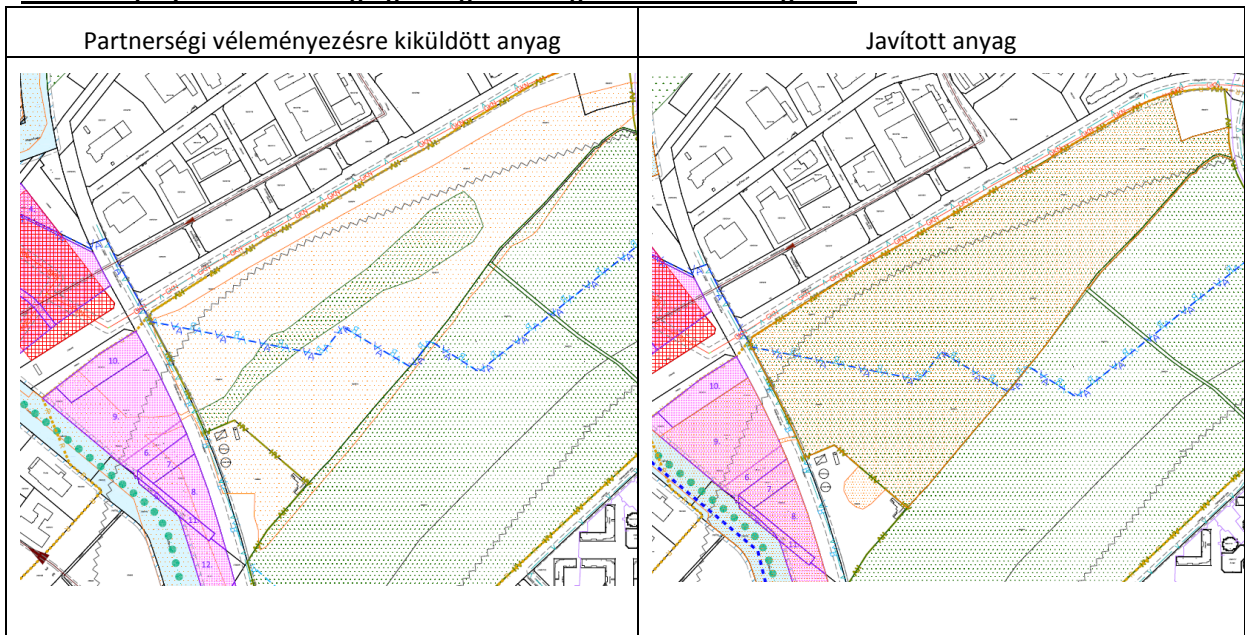
**10. Székelyszenttamás utca szabályozása**



**Indoklás:** Ortofotó alapján az út kiépített szakaszához igazodott a forduló szabályozási vonala, úgy, hogy további 10 méter közterület maradjon közműtorony elhelyezésére.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/2)

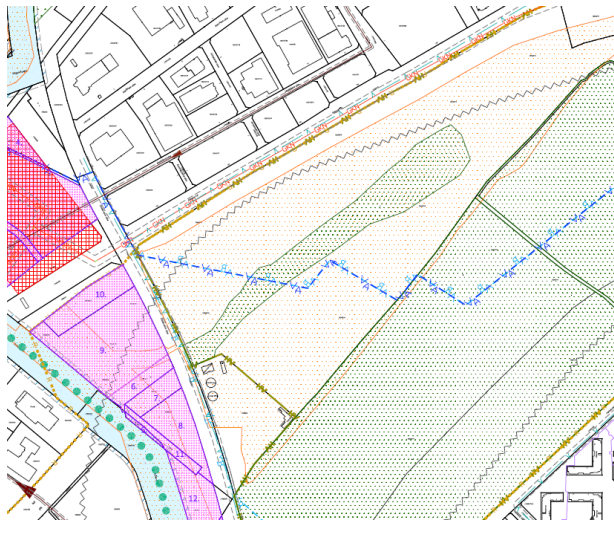
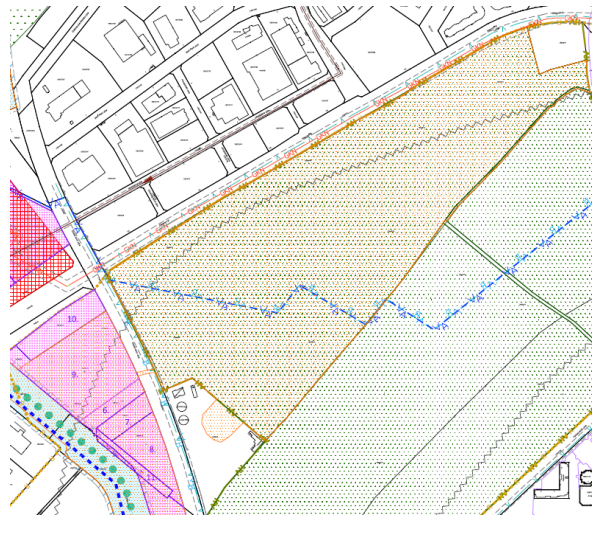
**11. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásának feldolgozása**



**Indoklás:** A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága a partnerségi véleményezés során tájékoztatást adott arról, hogy az ökológia folyosó övezeti lehatárolása pontosításra került Káposztásmegyer területén. A Megküldött digitális állományok alapján a Védelmek és korlátozási tervlapok javításra kerültek. (Narancssárga pöttyözött jelölés)

**Módosítás helye:**Védelmek és korlátozások tervlap (3B/1, 3B/2, 3B/3)

**12. Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály adatszolgáltatásnak feldolgozása**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
	

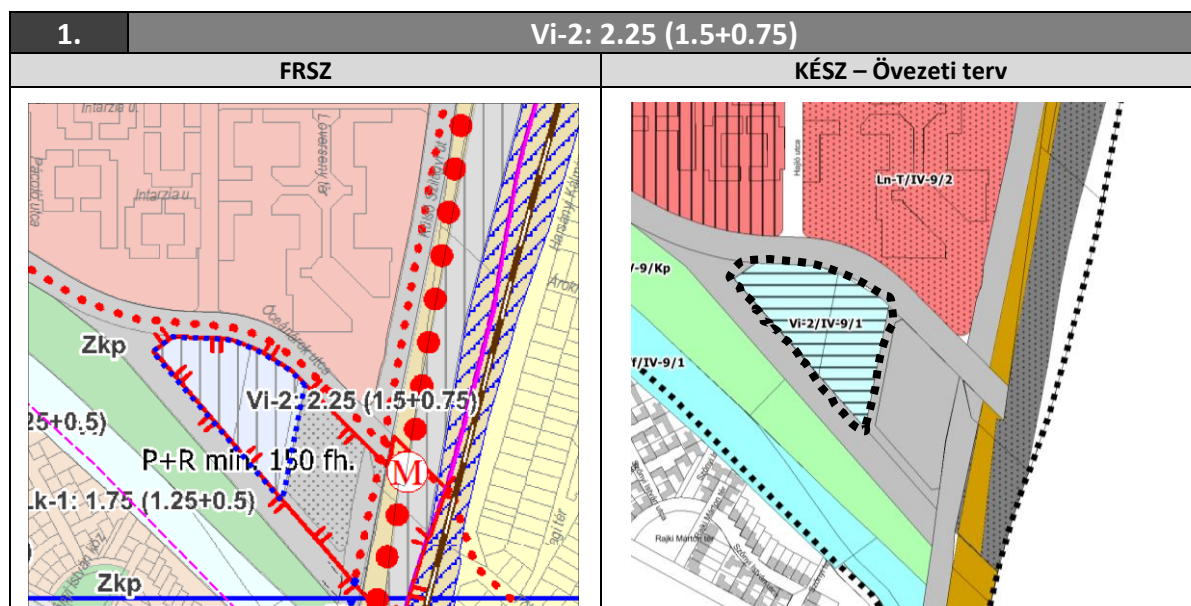
**Indoklás:** A Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály a partnerségi véleményezés során tájékoztatást adott arról, hogy a korábbi adatszolgáltatás alapján készült Védelmek és korlátozások tervlap néhány erdőrészletet nem, vagy nem helyesen ábrázol. Az észrevétel alapján a Védelmek és korlátozások tervlap javításra került (zöld pöttyözött jelölés)

**Módosítás helye:**Védelmek és korlátozások tervlap (3B/1, 3B/2, 3B/3)



**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET**  
**KÁPOSZTÁSMEGYER KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**1. melléklet**



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vi-2	15 992	1,5	0,75
Σ					35 982,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vi-2/IV-9/1	14 644	1,5	0,75
KÖZLEKEDÉSI TER.	1 348	-	-	-	-	
Σ		15 992			<b>22 033,4</b>	<b>10 983</b>

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
23 988,4	>		22 033,4
11 994,2	>		10 983
<b>MEGFELEL</b>			



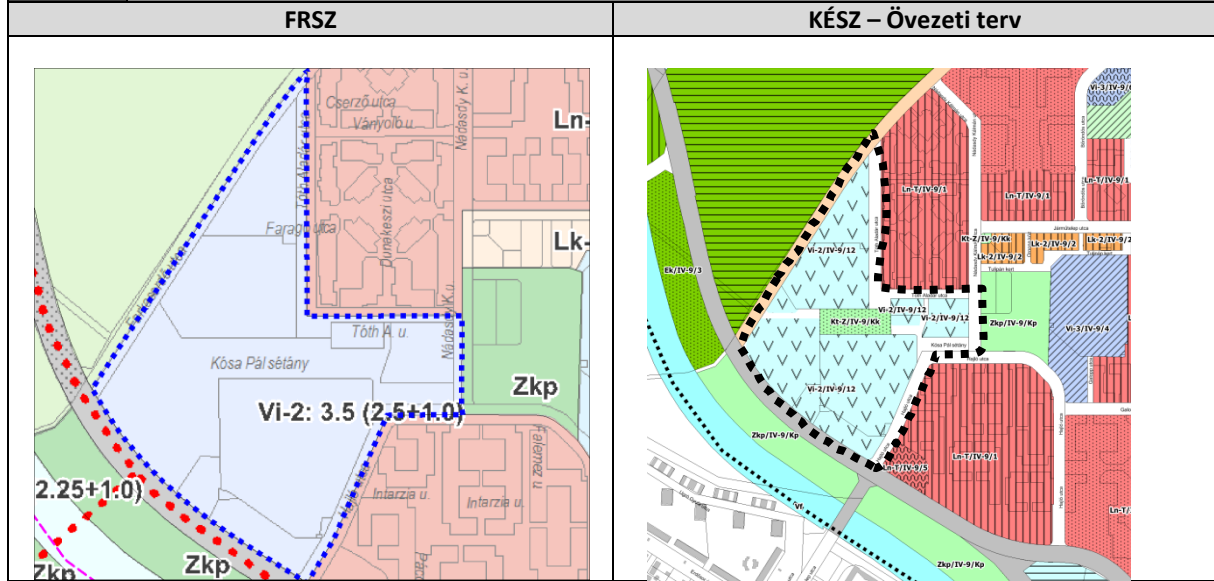
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	%
	Vi-2/IV-9/1	35%	14 644	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	1 348	
	<b>Σ</b>		<b>15 992</b>	<b>32%</b>
<b>MEGFELEL</b>				

2.

Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	105 766	2,5	1,0	264 415,1	105 766
	Σ				370 181,1	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/12	80 657	2,5	1,0	201 642,5	80 657
	KÖZLEKEDÉSI TER.	19 379	-	-	-	-
	Σ	105 766			201 642,5	80 657

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
264 415,1	>	201 642,5
105 766	>	80 657
<b>MEGFELEL</b>		

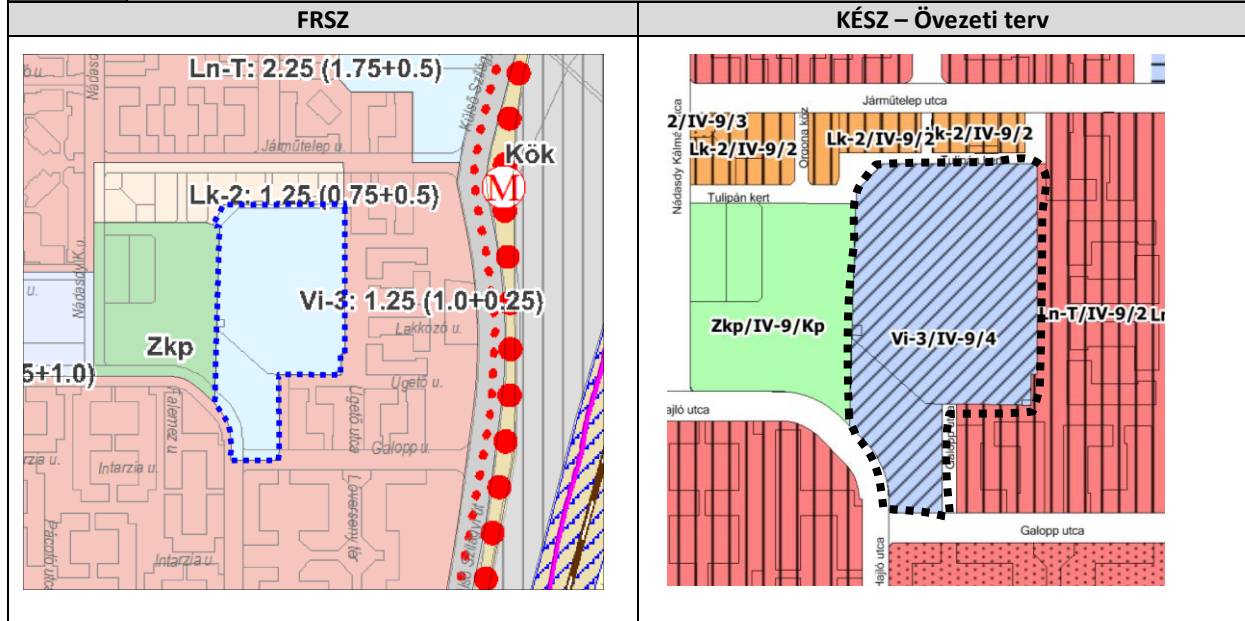
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Vi-2/IV-9/12	35%	80 657	28 229,95	
	Kt-Z	50%	5 730	2 865	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	19 379	-	
	<b>Σ</b>		<b>105 766</b>	<b>31 094,95</b>	<b>29,3%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

3.

Vi-3: 1.25 (1.0+0.25)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3	30 964	1,0	0,25	30 964	7 741
	Σ				38705	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-3/IV-9/4	28787,7	1,0	0,25	28787,7	7196,925
	KÖZLEKEDÉSI TER.	2176,3	-	-	-	-
	Σ	30 964			<b>28787,7</b>	<b>7196,925</b>

## FRSZ megfeleltetés

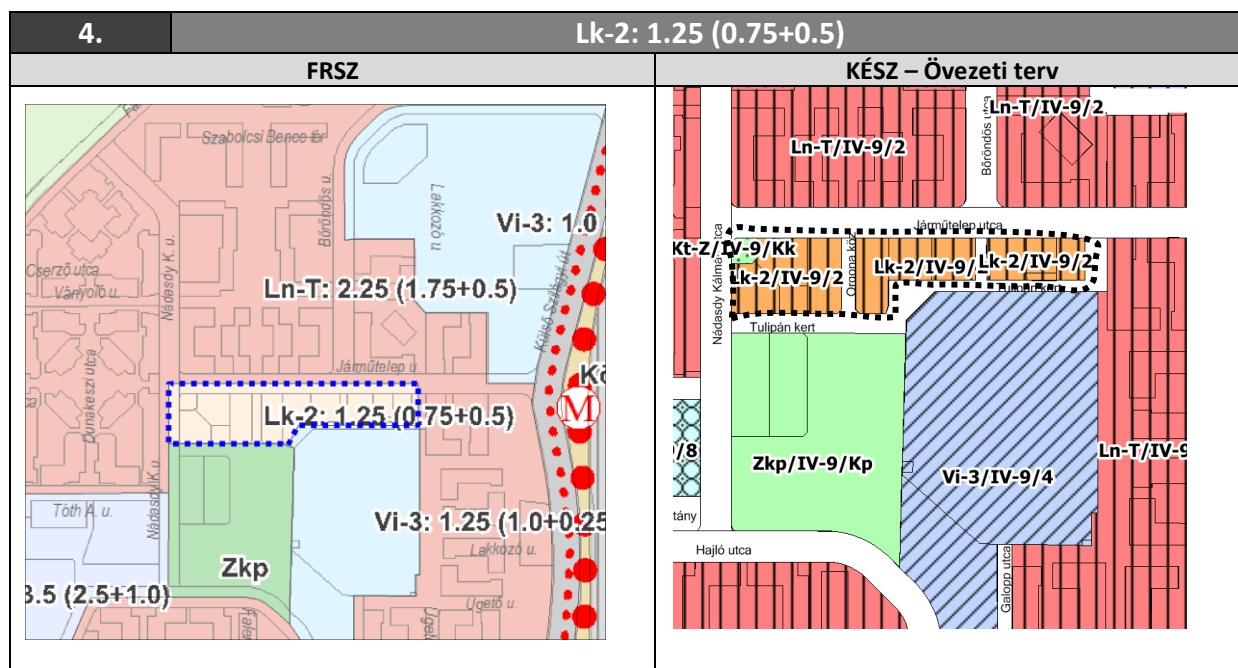
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
30 964	>	<b>28 787,7</b>
7 741	>	<b>7 196,925</b>
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m2</b>	<b>%</b>
	L7-IV-1/3	35%	28787,7	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	2176,3	
	<b>Σ</b>		28787,7	<b>32,5%</b>
	<b>MEGFELEL</b>			





#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2	11 218	0,75	0,5	11 199	7 466
	Σ				18 665	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Lk-2/IV-9/2	9053,56	0,5	0,5	4526,78
	KÖZLEKEDÉSI TER.	1842,63	-	-	-	-
	Σ	11 218			<b>4526,78</b>	<b>4526,78</b>

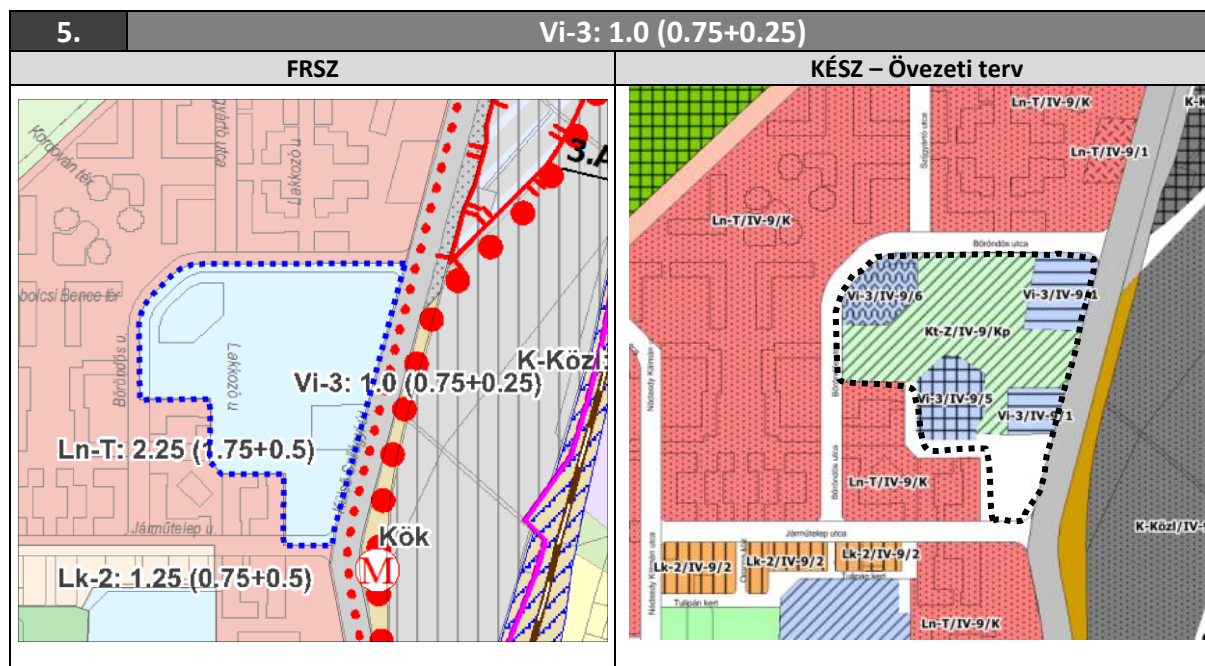
#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
11 199	>		4 526,78
7 466	>		4 526,78
<b>MEGFELEL</b>			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Lk-2	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Kt-Z/IV-9/Kk	60	321,81	193,086	
	Lk-2/IV-9/2	45	9053,56	4074,102	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	1842,63	0	
	<b>Σ</b>		11 218	4267,188	<b>38%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3	54 296	0,75	0,25	40 721,9	13 574,0
	Σ				54 295,8	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-3/IV-9/1	7165,26	1,5	0,25	10747,89	1791,315
	Vi-3/IV-9/5	5474,16	0,8	0,25	4379,328	1368,54
	Vi-3/IV-9/6	4469,7	0,8	0,25	3575,76	1117,425
	Kt-Z/IV-9/Kp	14366,82	-	-	-	-
	KÖZLEKEDÉSI TER.	22064,08	-	-	-	-
	Σ	54 296			18 702,978	4277,28

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
40 721,9	>	18 702,978
13 574,0	>	4277,28
<b>MEGFELEL</b>		

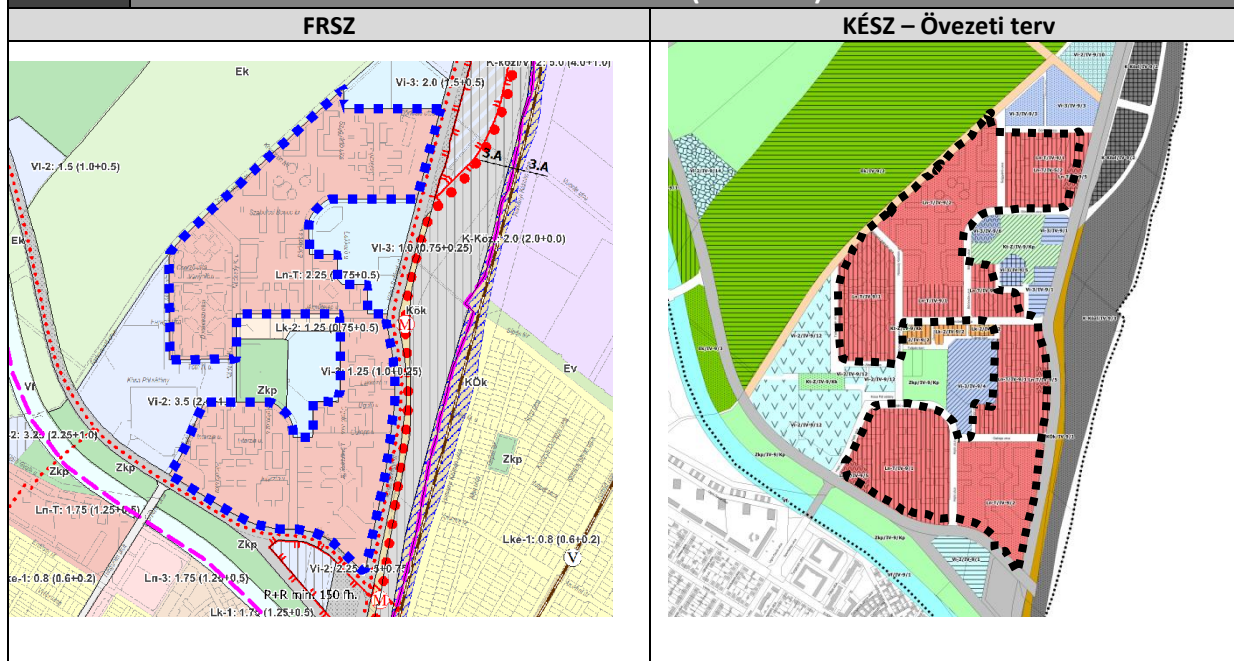
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m2</b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-3/IV-9/1</b>	50	7165,26	3582,63	
	<b>Vi-3/IV-9/5</b>	35	4 379,328	1 532,7648	
	<b>Vi-3/IV-9/6</b>	50	3575,76	1 787,88	
	<b>Kt-Z/IV-9/Kp</b>	60	14366,82	8 620,092	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	-	22064,08	-	
	<b>Σ</b>		<b>54 296</b>	<b>15 523,3668</b>	<b>28,5%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

6.

Ln-T: 2.25 (1.75+0.5)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Ln-T	436 341	1,75	0,5	763 597,1	218 170,5
	Σ				981 767,7	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Ln-T/IV-9/K	375 828,81	K (1,53)	0,5	K (551 229,22)	187 914,405
	Ln-T/IV-9/1	9378,577	1,5	0,5	14 067,8655	4 689,2885
	Ln-T/IV-9/3	3663,17	3,0	0,5	10 989,51	1 831,585
	KÖZLEKEDÉSI TER.	45861,263	-	-	-	-
	Σ	436 341			576 286,5955	261 469,559

## FRSZ megfeleltetés

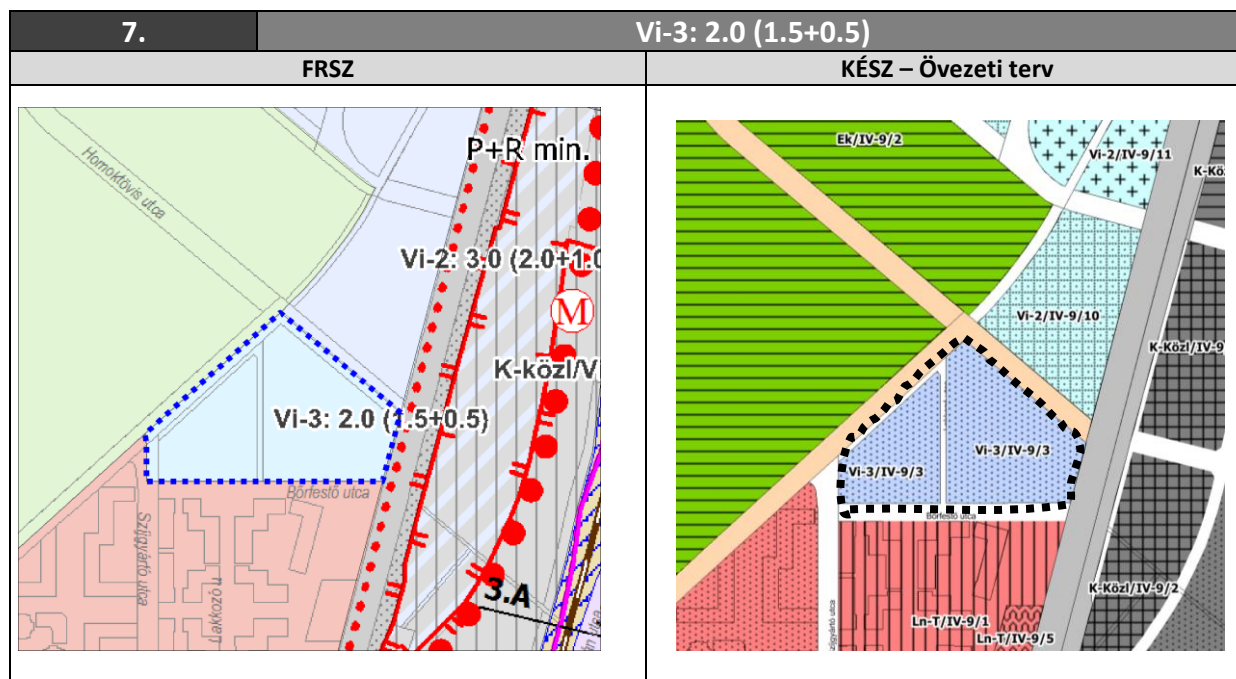
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
763 597,1	>		576 286,5955
218 170,6	>		194 435,2785
<b>MEGFELEL</b>			



TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Ln-T	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	%
	Ln-T/IV-9/K	(K) 40	375828,81	131540,0835
	Ln-T/IV-9/1	30	9378,577	2813,5731
	Ln-T/IV-9/3	40	5272,35	2108,94
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	48 931,79	
	<b>Σ</b>		<b>436 341</b>	<b>35,5%</b>



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
		Vi-3	33 071	1,5	0,5	49 605,9
	Σ				66 141,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Vi-3/IV-9/3	27150,1	1,5	0,5	40 725,15
	KÖZLEKEDÉSI TER.	5920,9	-	-	-	-
	Σ	33071			40 725,15	13 575,05

### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
49 605,9	>		40 725,15
16 535,3	>		13 575,05
<b>MEGFELEL</b>			

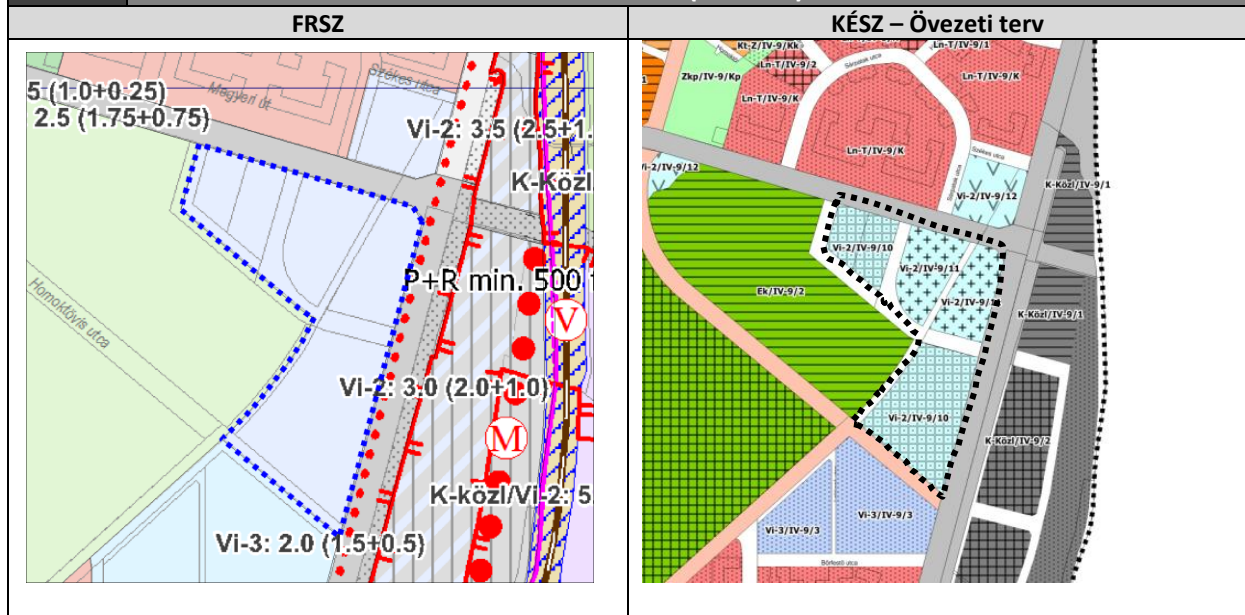
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-3/IV-9/3</b>	35%	27150,1	9502,535	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	-	5920,9	-	
	<b>Σ</b>		27150,1	<b>9502,535</b>	<b>28,7%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

7.

Vi-2: 3.0 (2.0+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	56 263	2,0	1,0	112 526,1	56 263,1
	Σ				168 789,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/10	27746,3	2,0	0,6	55 492,6	16 647,78
	Vi-2/IV-9/11	17304,6	3,0	1,0	51 913,8	17 304,6
	KÖZLEKEDÉSI TER.	11212,1	-	-	-	-
	Σ	56263			107 406,4	33 952,38

## FRSZ megfeleltetés

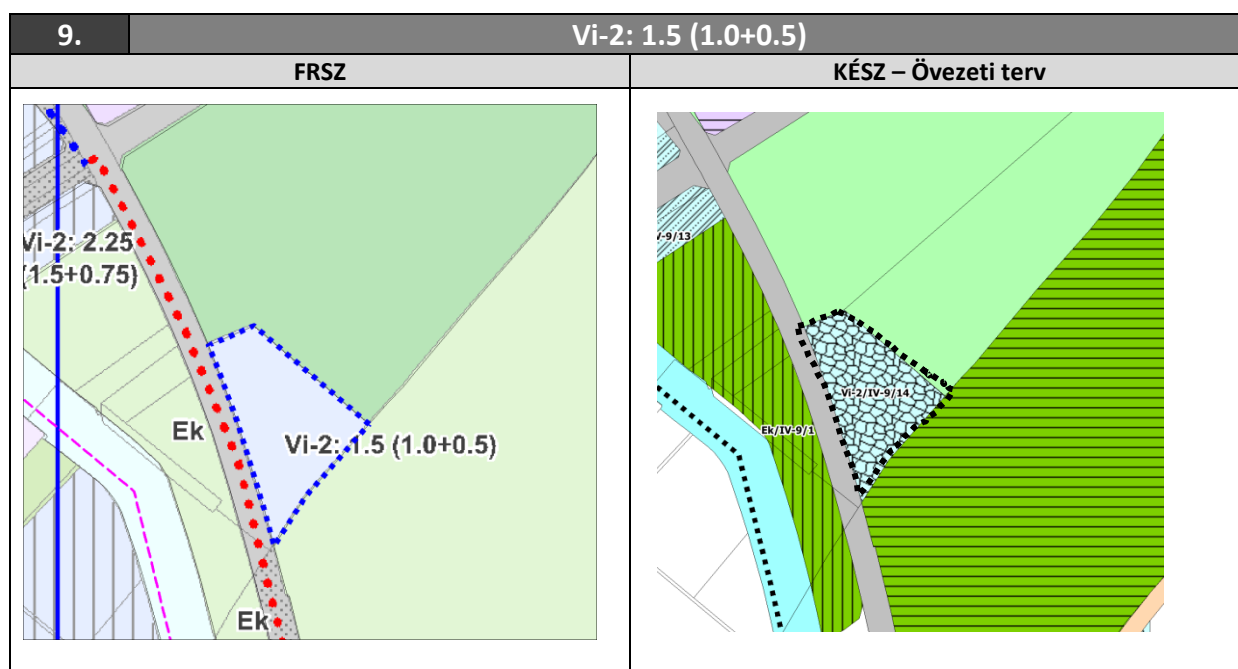
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
112 526,1	>	107 406,4
56 263,1	>	33 952,38
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-2/IV-9/10</b>	35%	27746,3	9711,205	
	<b>Vi-2/IV-9/11</b>	35%	17304,6	6056,61	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	-	11212,1	-	
	<b>Σ</b>		<b>19244</b>	<b>9612</b>	<b>28%</b>
<b>MEGFELEL</b>					





#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	19 271,3	1,0	0,5	19 271,3	9 635,65
	Σ				28 906,95	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/14	19 271,3	1,0	0,5	19 271,3	–
	Σ				19 271,3	

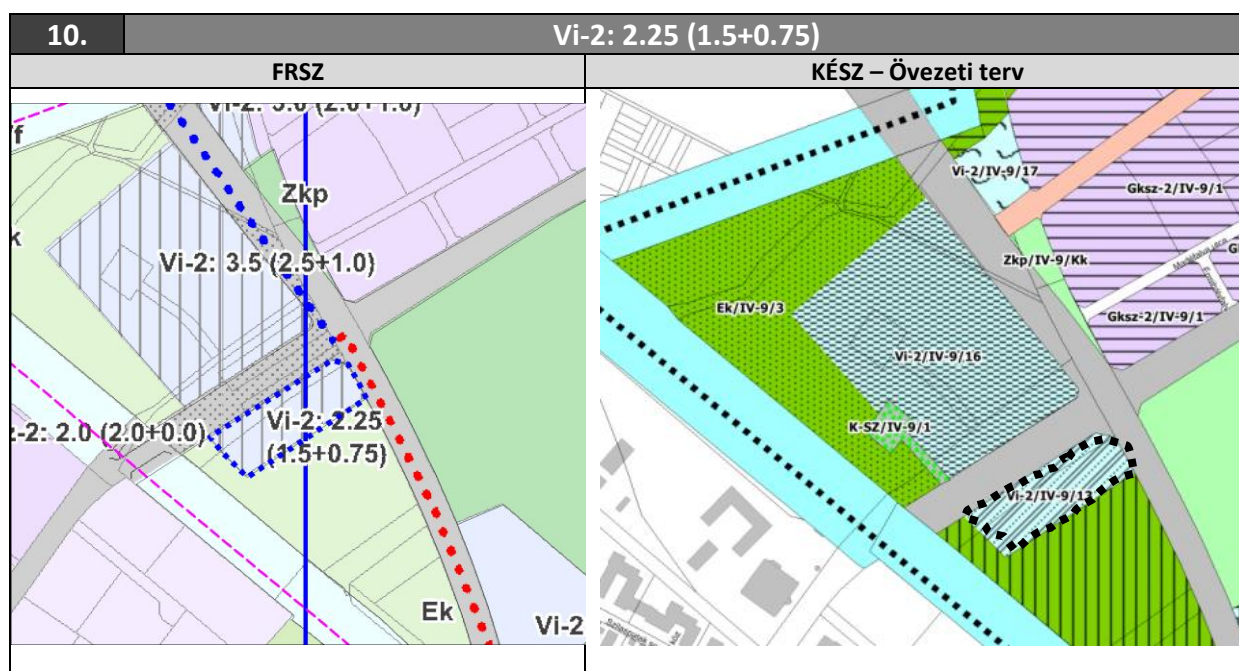
#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ	=	KÉSZ	
19 271,3	=	19 271,3	
9 635,65	=	9 635,65	
<b>MEGFELEL</b>			

#### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		Vi-2/IV-9/14	50%	19 271,3	9635,65
	Σ		19 271,3	9635,65	<b>50%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	9 225	1,5	0,75	13837,5	6918,75
	Σ				20756,25	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/13	9 225	1,0	0,5	9 225	4612,5
	Σ	9 225			9 225	

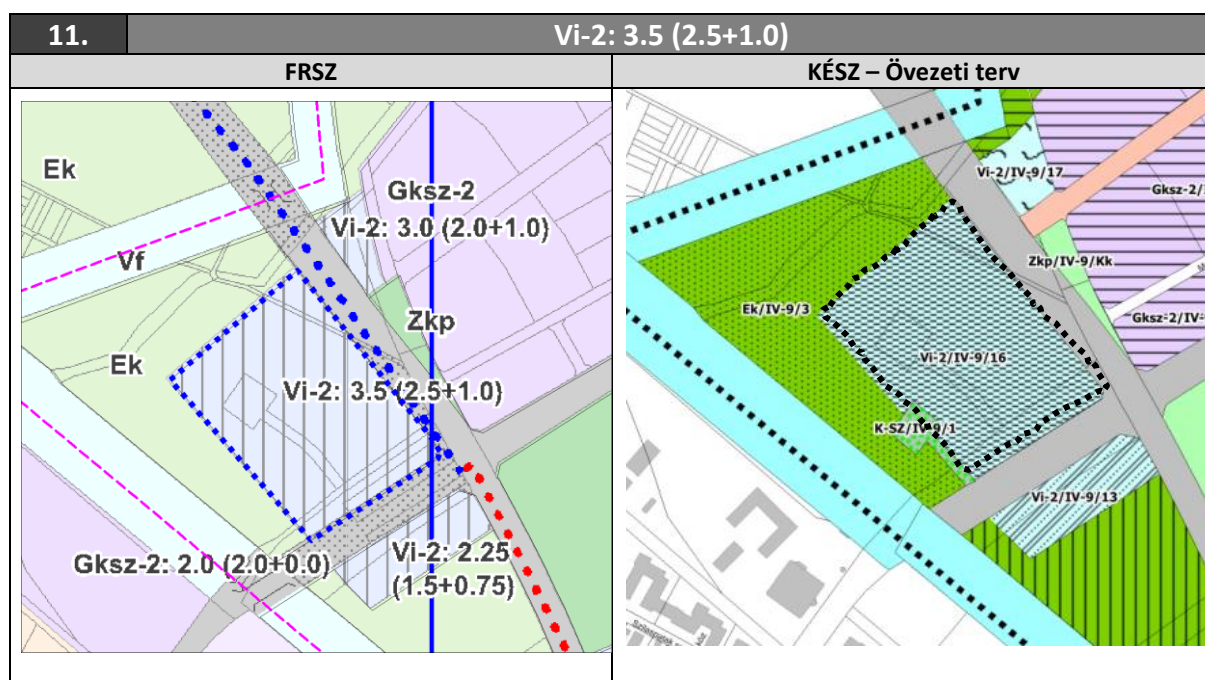
#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
13 837,5	>	9 225
4612,5	>	4612,5
<b>MEGFELEL</b>		

#### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		Vi-2/IV-9/13	35%	9 225	3228,75
	Σ		9 225	3228,75	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		41 527	2,5	1,0	103 817,5
Σ					145344,5	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/16		41 527	2,5	0,6	103 817,5
Σ		41 527			103 817,5	41 527

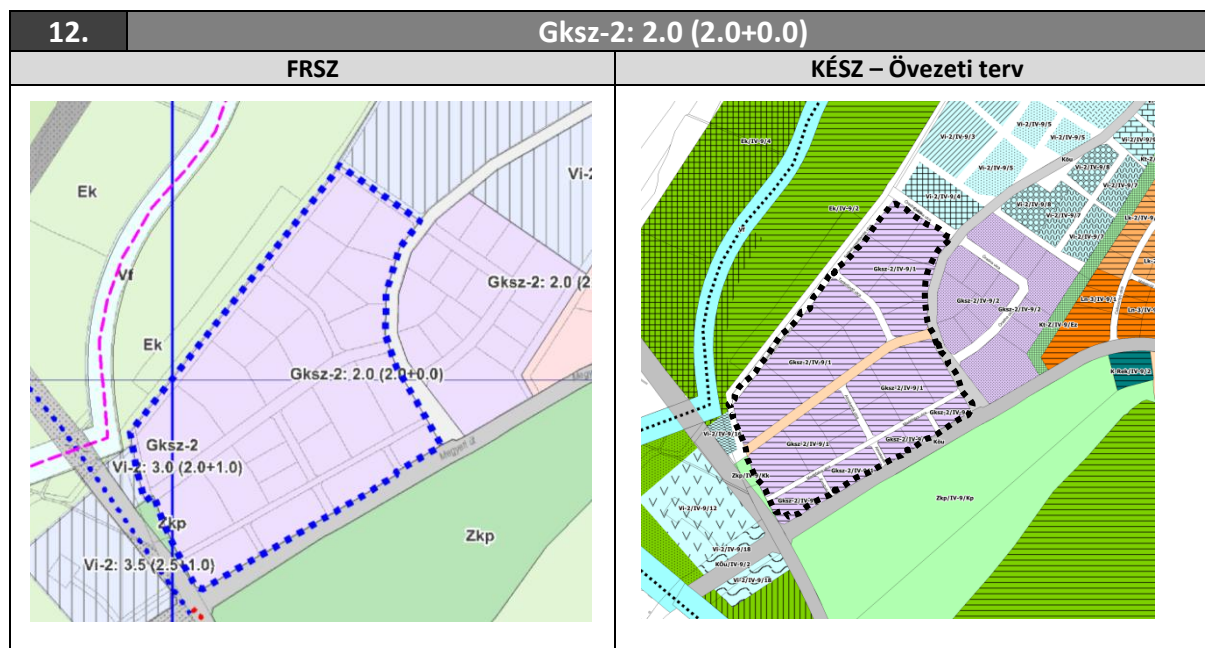
#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	KÉSZ
103 817,5	=	103 817,5
41 527	=	41 527
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-2/IV-9/12</b>	25%	41527		
	<b>Σ</b>				<b>25%</b>
	<b>MEGFELEL</b>				



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

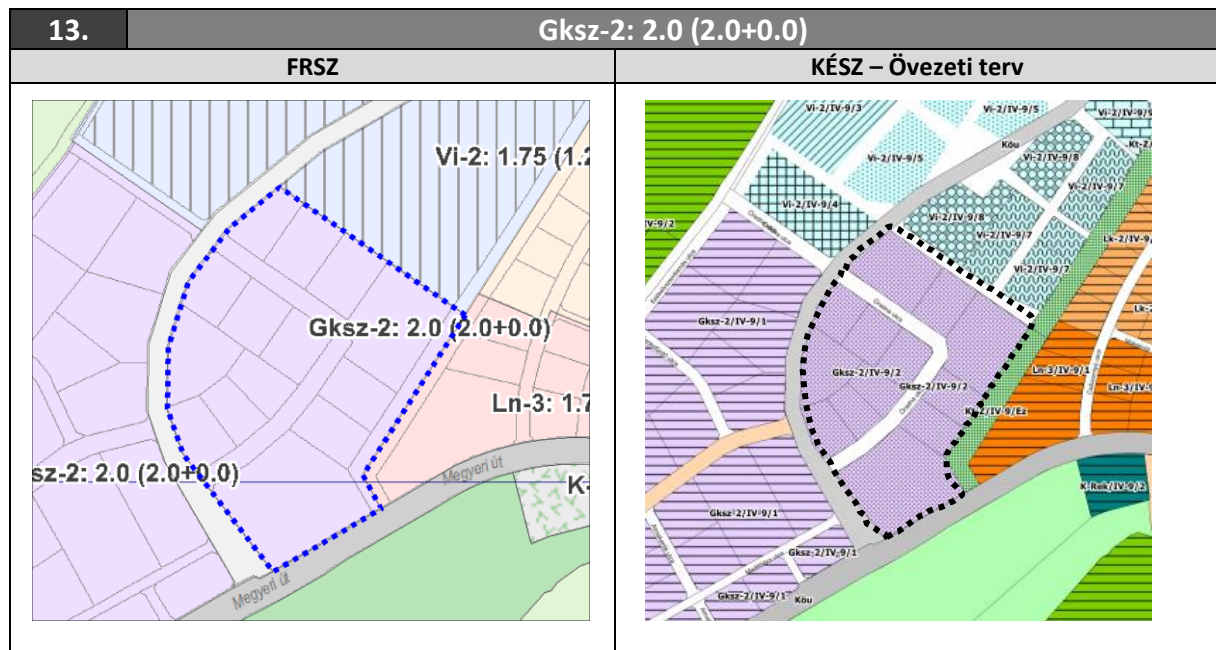
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
		Gksz-2	224 456,8	2,0	0,0	448 913,6
	Σ				448 913,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Gksz-2/IV-9/1	186 234	1,5	0,0	279 351
	KÖZLEKEDÉSI TER.	38 222,8	-	-	-	-
	Σ	224 456,8			279 351	-

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	>	KÉSZ
448 913,6	>	279 351
<b>MEGFELEL</b>		





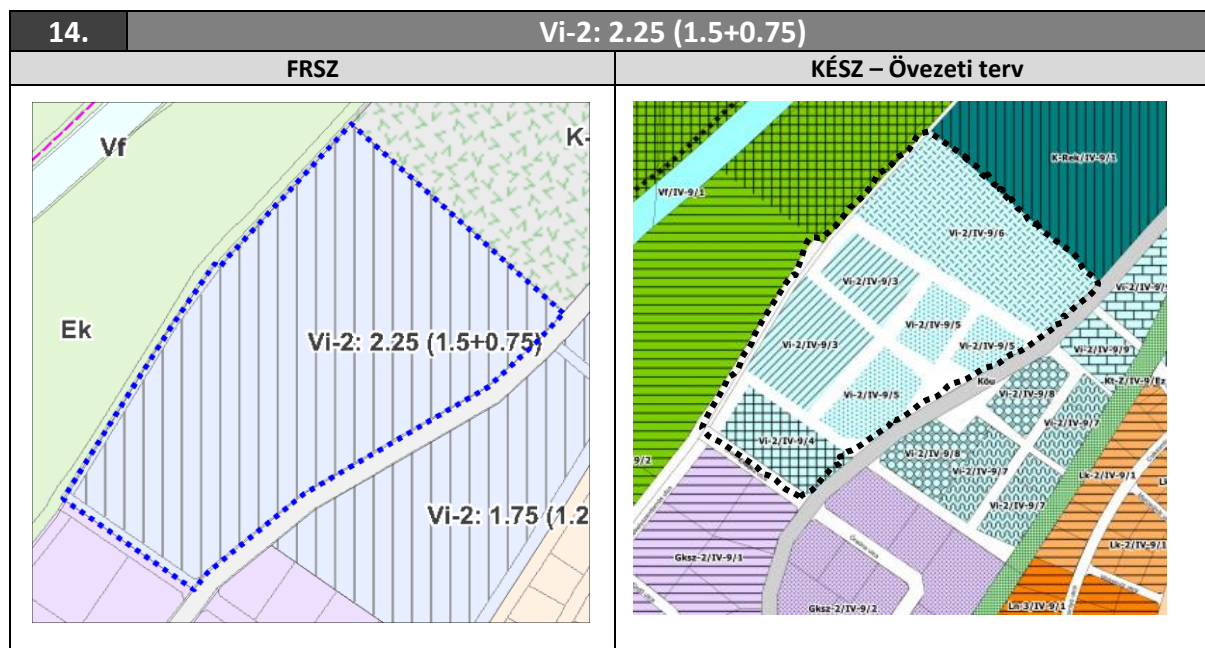
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-2		87 624	2,0	0,0	175 247,3
Σ					175 247,3	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-2/IV-9/2		74 397,7	1,2	0,0	89 277,24
KÖZLEKEDÉSI TER.		13 226,3	-	-	-	-
Σ		87 624			89 277,24	-

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
175 247,3	>	89 277,24
<b>MEGFELEL</b>		



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		136 973	1,5	0,75	205 459,5
Σ					308189,25	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/3		27 663,7	1,50	0,75	41 495,55
Vi-2/IV-9/4		13 247,6	1,00	0,75	13 247,6	9 935,7
Vi-2/IV-9/5		21 714,2	1,75	0,75	37 999,85	16 285,65
Vi-2/IV-9/6		42 907,8	1,25	0,75	53 634,75	32 180,85
KÖZLEKEDÉSI TER.		31 439,7	-	-	-	-
Σ		136 973			146 377,75	79 149,975

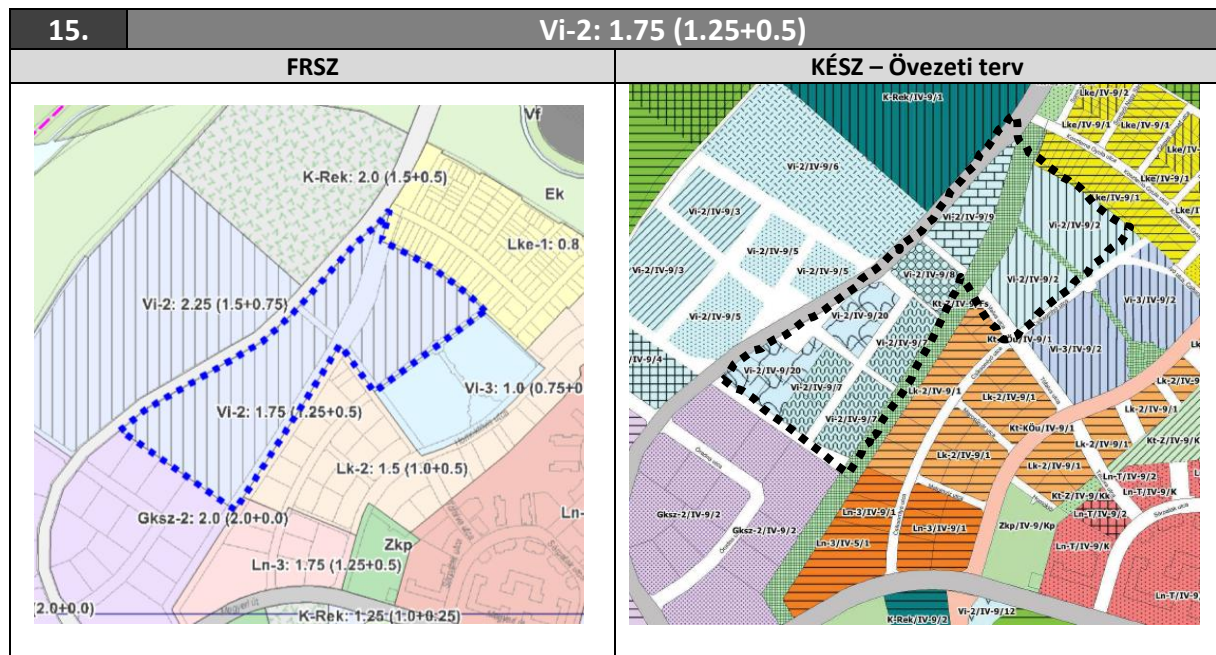
### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
205 459,5	>	146 377,75
102 729,75	>	79 149,975
<b>MEGFELEL</b>		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Vi-2/IV-9/3	35%	27 663,7	9682,295	
	Vi-2/IV-9/4	35%	13 247,6	4636,66	
	Vi-2/IV-9/5	35%	21 714,2	7599,97	
	Vi-2/IV-9/6	35%	42 907,8	15017,73	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	0	31 439,7	0	
	<b>Σ</b>		<b>105 533,3</b>	<b>36936,655</b>	<b>26,9%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		114 388	1,25	0,5	142 985
Σ					200 179	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/7	20687,8	0,75	0,5	15515,85	10343,9
Vi-2/IV-9/8	6468,5	1,0	0,5	29137,85	8325,1	
Vi-2/IV-9/9	16250,8	1,50	0,5	24376,2	8125,4	
Vi-2/IV-9/2	27909,32	0,8	0,5	22327,456	13954,66	
Vi-2/IV-9/20	5168,29	1,75	0,5	9044,5075	2584,145	
Kt-Z/IV-9/Fs	14498,76	-	-	-	-	
KÖZLEKEDÉSI TER.	16740,53	-	-	-	-	
Σ	114 388			100 401,8635	43 333,205	

**FRSZ megfeleltetés**

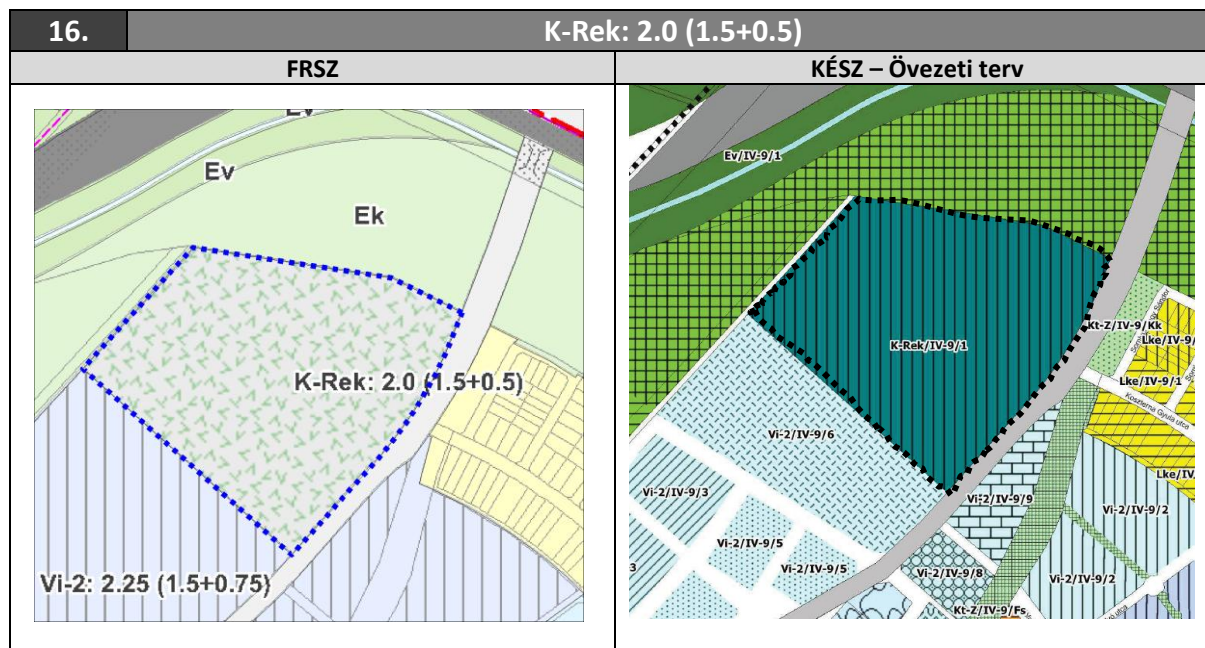
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
142 985	>	100 401,8635
57 194	>	43 333,205
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	Vi-2/IV-9/7	50%	20687,8	10 343,9	
	Vi-2/IV-9/8	50%	6468,5	3 234,25	
	Vi-2/IV-9/9	50%	16250,8	8 125,4	
	Vi-2/IV-9/2	50%	27909,32	13 954,66	
	Vi-2/IV-9/20	50%	5168,29	2 584,145	
	Kt-Z/IV-9/Fs	70%	14498,76	10 149,132	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	0%	16740,53	-	
	<b>Σ</b>		<b>114 388</b>	<b>48 391,487</b>	<b>42,3%</b>
<b>MEGFELEL</b>					





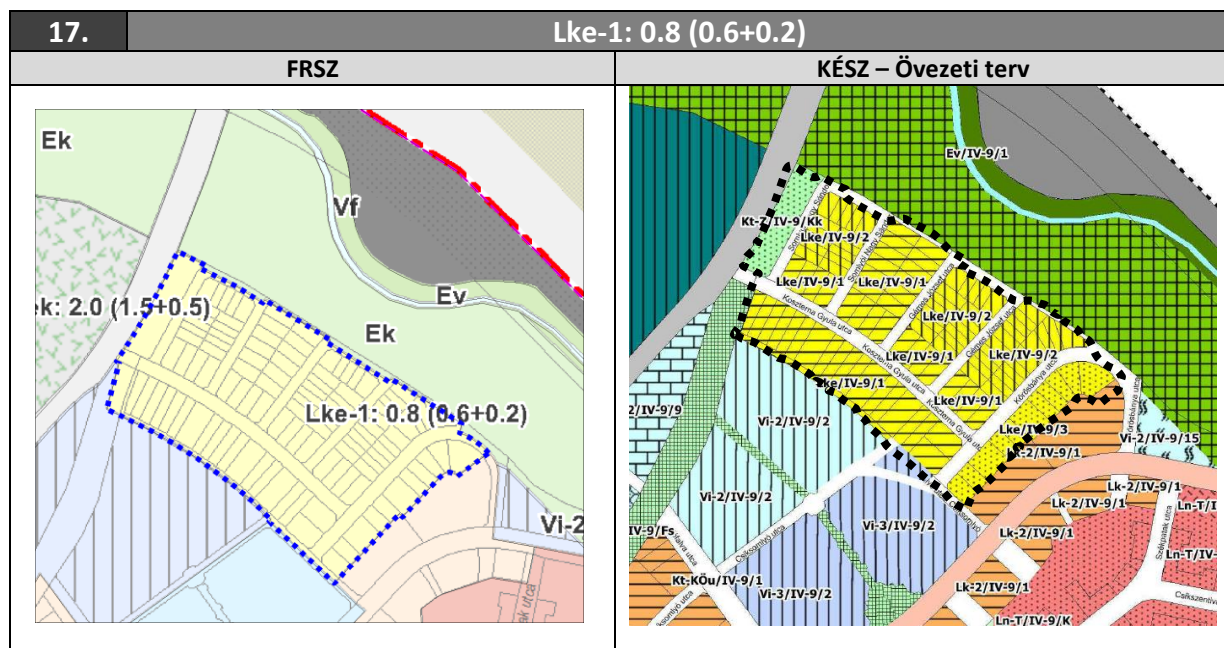
#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
		K-Rek	87 469,1	1,5	0,5	131 203,65
	Σ				174938,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		K-Rek/IV-9/1	86 877,0	1,5	0,5	130 315,5
	KÖZLEKEDÉSI TER.	592,1	-	-	-	-
	Σ	87 469,1			130 315,5	43 438,5

#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
131 203,65	>		130 315,5
43 734,55	>		43 438,5
<b>MEGFELEL</b>			



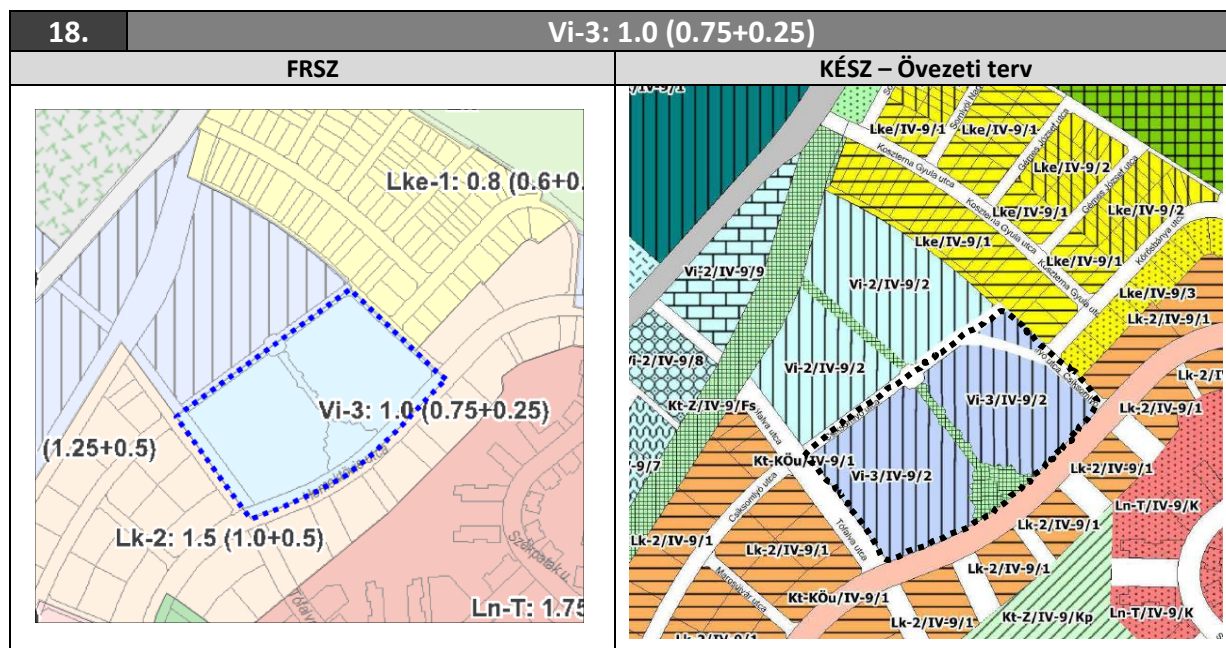
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lke-1		76 787	0,6	0,2	46 072,2
Σ					61429,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lke-1/IV-9/2	17775,28	1,0	0,3	17 775,28	5 332,584
Lke-1/IV-9/3	7226,87	0,7	0,2	5 058,809	1 445,374	
Lke-1/IV-9/1	28914,21	0,7	0,2	20 239,947	5 782,842	
Kt-Z	3953,6369	-	-	-	-	
Kt-KÖu	18917,0031	-	-	-	-	
Σ	76787			43 074,036	12 560,8	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
46 072,2	>		43 074,036
15 357,4	>		10 783,272
<b>MEGFELEL</b>			



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3	42 020	0,75	0,25	31 515	10 505
	Σ				42 020	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-3/IV-9/2	32 924	0,8	0,3	26 339,2	9 877,2
	Kt-Z/IV-9/Fs	2837,69				
	KÖZLEKEDÉSI TER.	6258,31	-	-	-	-
	Σ	42 020			26 339,2	9 877,2

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
31 515	>		26 339,2
10 505	>		9 877,2
<b>MEGFELEL</b>			

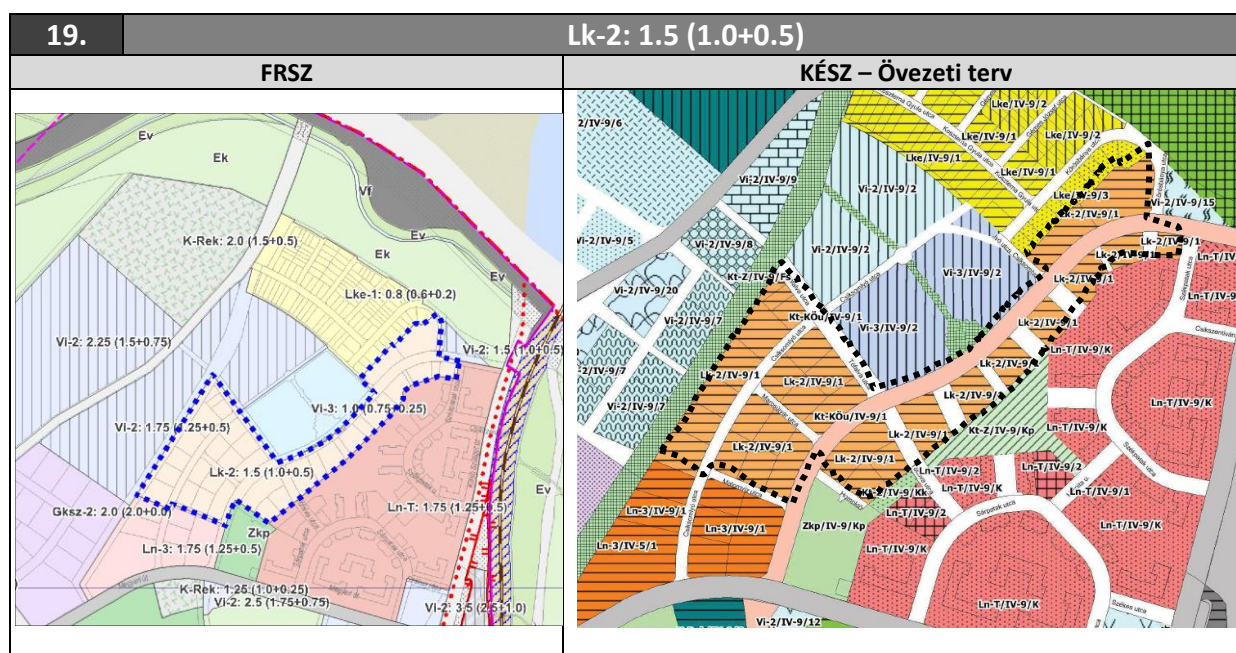
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		Vi-3/IV-9/2	40%	32 924	13169,6
	Kt-Z/IV-9/Fs	70%	2837,69	1986,383	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	0	6258,31	0	
	Σ		42 020	15155,983	<b>36,0%</b>



MEGFELEL



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
		Lk-2	107 135	1,0	0,5	107 135
	Σ				160 702,5	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Lk-2/IV-9/1	78 366,69	1,2	0,5	94 040,028
	KÖZLEKEDÉSI TER.	28 768,31	-	-	-	-
	Σ	<b>107 135</b>			<b>94 040,028</b>	

**FRSZ megfeleltetés**

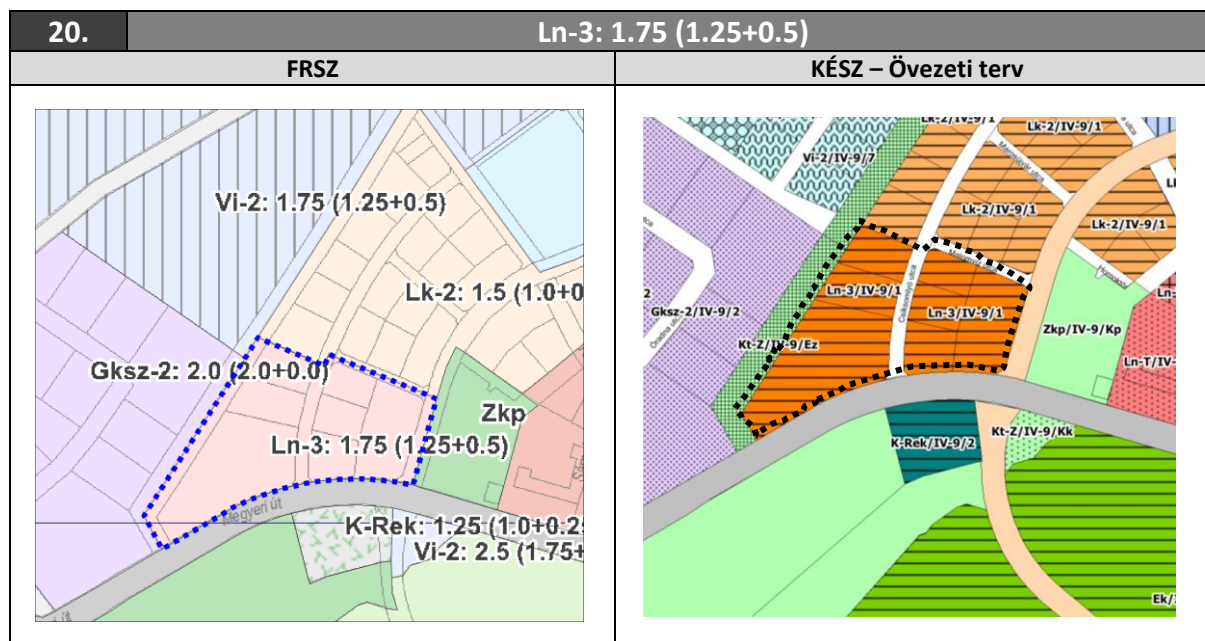
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
107 135	>		94 040,028
53 567,5	>		35 642,195
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Lk-2	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Lk-2/IV-9/1	45%	78 366,69		
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	28 768,31		
	<b>Σ</b>		107 135		<b>35,2%</b>
<b>MEGFELEL</b>					





**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Ln-3	40 607	1,25	0,5	50 758,75	20 303,5
	Σ				71062,25	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Ln-3/IV-9/1	32 180,59	1,5	0,6	48 270,885
	KÖZLEKEDÉSI TER.	4488,01	-	-	-	-
	Σ	40 607			48 270,885	19 308,354

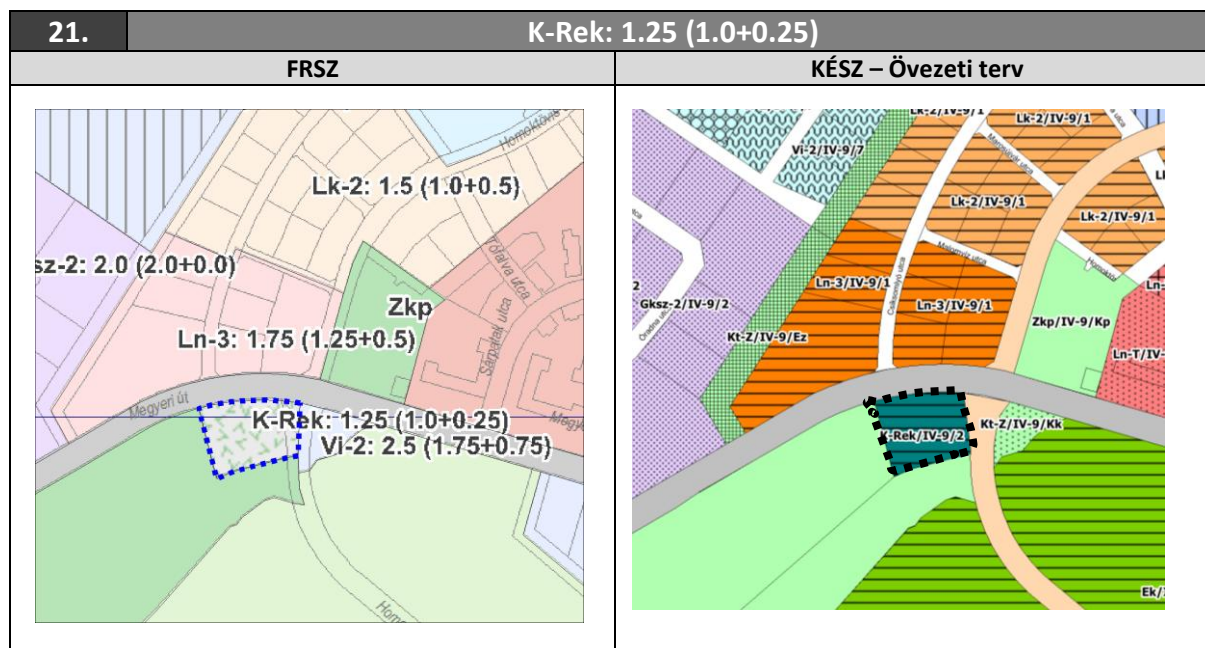
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
50 758,75	>		48 692,21
20 303,5	>		19 308,354
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Ln-3</b>	<b>30%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m2</b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Ln-3/IV-9/1</b>	35%	32 180,59	11263,2065	
	<b>Kt-Z/IV-9/Ez</b>	70%	3938,4	2756,88	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	0%	4488,01		
	<b>Σ</b>		40 607	11263,2065	<b>34,5%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



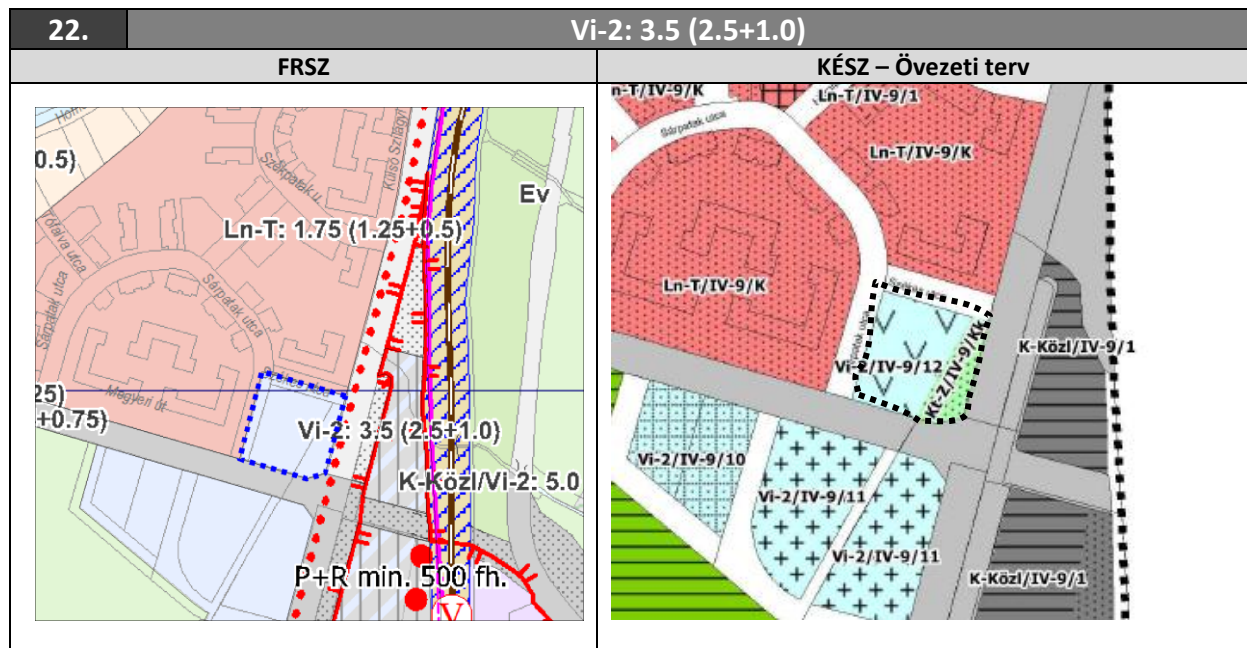
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Rek		7 856	1,0	0,25	7 856
Σ					9 820	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Rek/IV-9/2		6843,91	1,0	0,25	6 843,91
KÖZLEKEDÉSI TER.		1012,09	-	-	-	-
Σ					<b>6 843,91</b>	<b>1 710,9775</b>

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
7 856	>		<b>6 843,91</b>
1 964	>		<b>1 710,9775</b>
<b>MEGFELEL</b>			



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		10 179	2,5	1,0	25 447,5
Σ					35 626,5	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/12		5870,56	2,5	1,0	14676,4
Kt-Z/IV-9/Kk		2176				
KÖZLEKEDÉSI TER.		2132,44	-	-	-	-
Σ		10 179			14 676,4	5 870,56

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
25 447,5	>		14 676,4
10 179	>		5 870,56
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

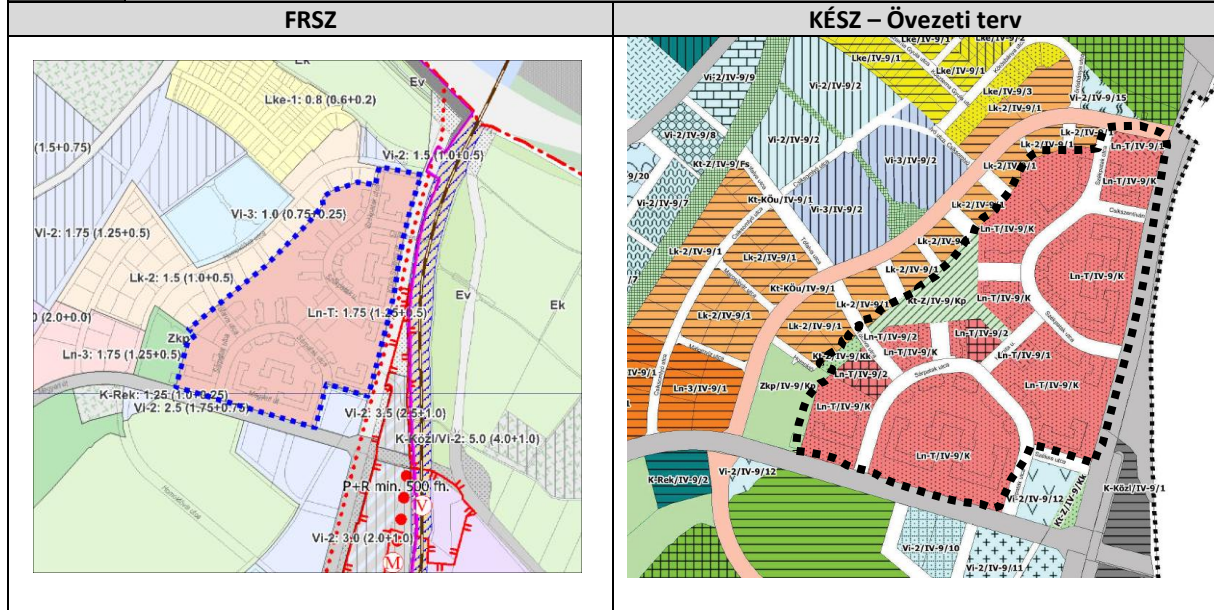
<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-2/IV-9/12</b>	35%	5870,56	2054,696	
	<b>Kt-Z/IV-9/Kk</b>	60%	2176	1305,6	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	0%	2132,44	0	
	<b>Σ</b>		10 179	3360,296	<b>33,0%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



23.

Ln-T: 1.75 (1.25+0.5)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Ln-T összes		178 838	1,25	0,5	223 547,5
Σ						

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Ln-T/IV-9/K	107 668,41	K (1,6)	0,5	K (172 269,456)	53 834,205
Ln-T/IV-9/1	1 288,6	1,5	0,5	1932,9	644,3	
Ln-T/IV-9/2	20 220,279	2,0	0,5	40 440,558	30 329,1	
KÖZLEKEDÉSI TER.	33 027,988	-	-	-	-	
Kt-Z/IV-9/Kp	16 632,723	-	-	-	-	
Σ				214 642,914	84 807,605	

## FRSZ megfeleltetés

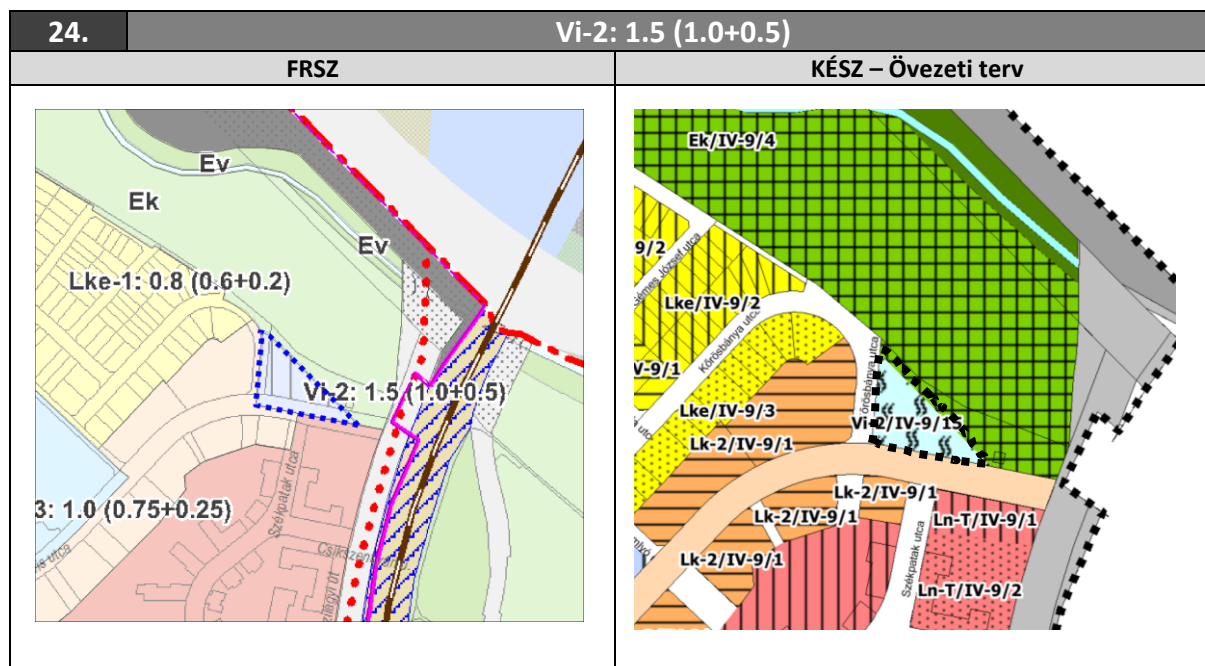
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
223 547,5	>	214 642,914
89 419	>	84 807,605

MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Ln-T	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Ln-T/IV-9/K	K (40)	107668,41	43 067,364	
	Ln-T/IV-9/1	25%	1 288,6	322,15	
	Ln-T/IV-9/2	40%	20 220,279	8088,1116	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	33 027,988	-	
	Kt-Z/IV-9/Kp	70%	16 632,723	11 642,9061	
	<b>Σ</b>		<b>178 838</b>	<b>62 120,5317</b>	<b>35,3%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	5 242	1,0	0,5	5 242	2 621
	Σ				7 863	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/15	3 227,2	1,0	0,5	3 227,2	1 129,52
	KÖZLEKEDÉSI TER.	2014,8	-	-	-	-
	Σ				<b>3 227,2</b>	<b>1 129,52</b>

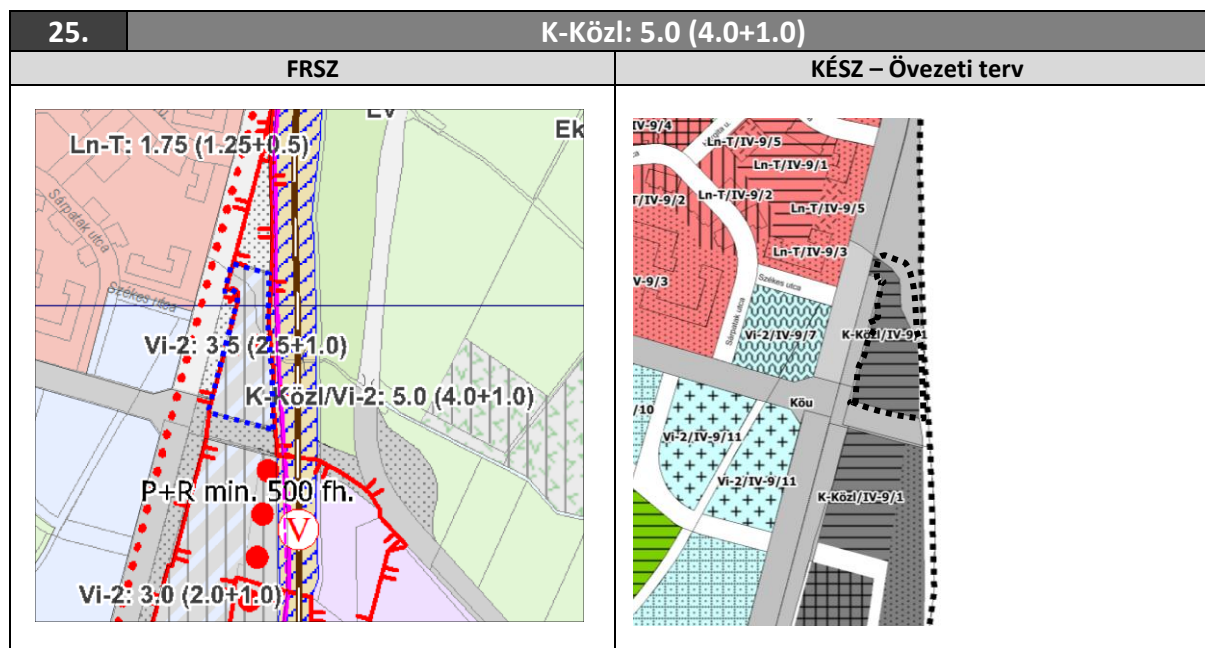
### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
5 242	>		<b>3 227,2</b>
2 621	>		<b>1 129,52</b>
<b>MEGFELEL</b>			

### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		Vi-2/IV-9/15	50%	3 227,2	1 129,52
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	2014,8		
	Σ		<b>5 242</b>	1 129,52	<b>30,7%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Közl		9 359	4,0	1,0	37 436
Σ					46 795	

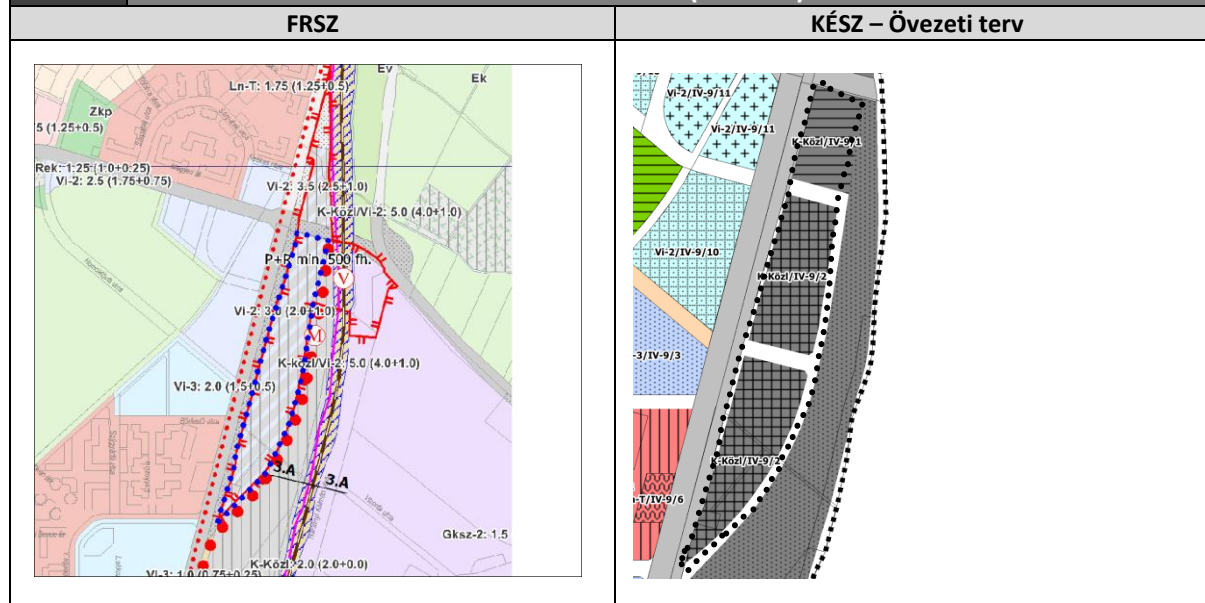
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Közl/IV-9/1		9 359	4,0	1,0	37 436
Σ					37 436	9 359

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	KÉSZ
37 436	=	37 436
9 359	=	9 359
<b>MEGFELEL</b>		

26.

K-Közl: 5.0 (4.0+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Közl		54 055,8	4,00	1,0	216 223,2
	Σ				270 279	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Közl/IV-9/1		9 425,9	4,0	1,0	37 703,6
K-Közl/IV-9/2		35 319,42	3,5	1,0	123 617,97	35 319,42
KÖZLEKEDÉSI TER.		9310,48	-	-	-	-
	Σ				161 321,57	44 745,32

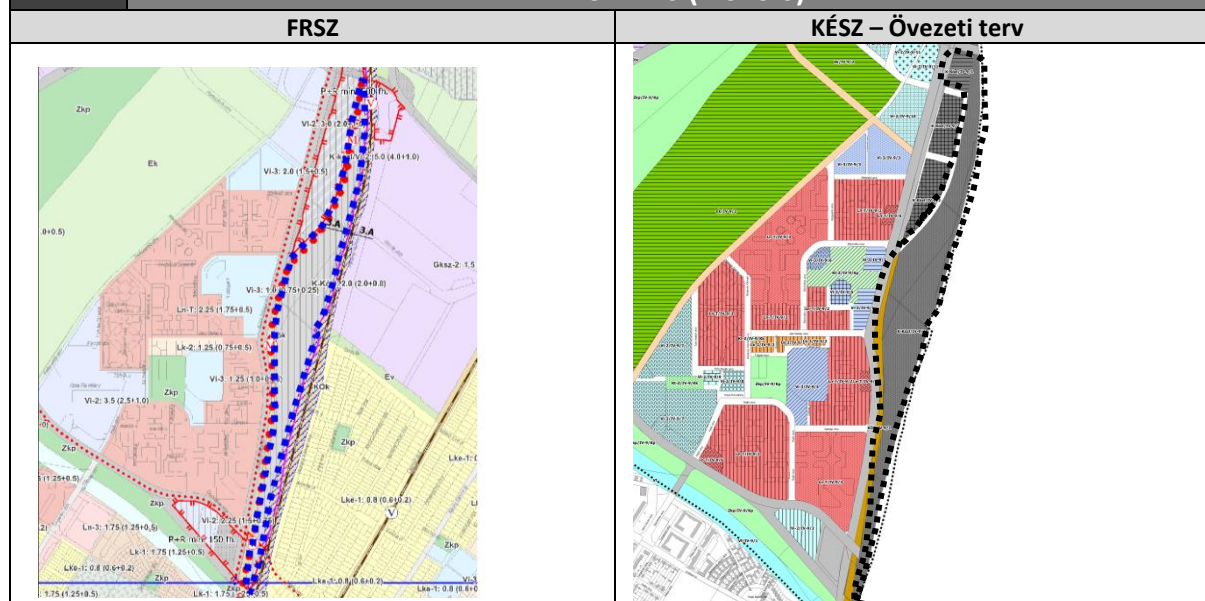
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
216 223,2	>	161 321,57
54 055,8	>	44 745,32
<b>MEGFELEL</b>		



27.

K-Közl: 2.0 (2.0+0.0)



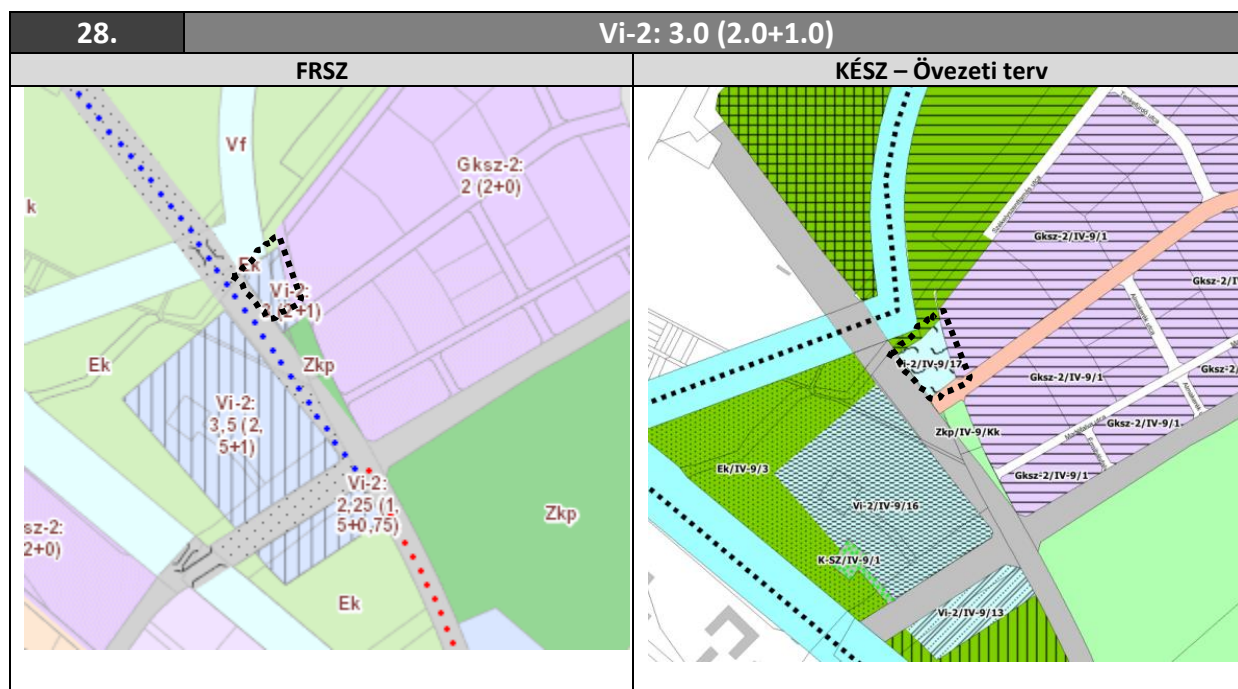
## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Közl		150 964,6	2,00	0,0	301 929,2
	Σ				301 929,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Közl/IV-9/3		150 964,6	2,00	0,0	301 929,2
	Σ	150 964,6			301 929,2	

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	KÉSZ
301 929,2	=	301 929,2
-	=	-
<b>MEGFELEL</b>		



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	4020,7	2,00	1,0	8041,4	4020,7
	Σ				12062,1	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/17	4020,7	2,00	1,0	8041,4	4020,7
	Σ	150 964,6			301 929,2	

**FRSZ megfeleltetés**

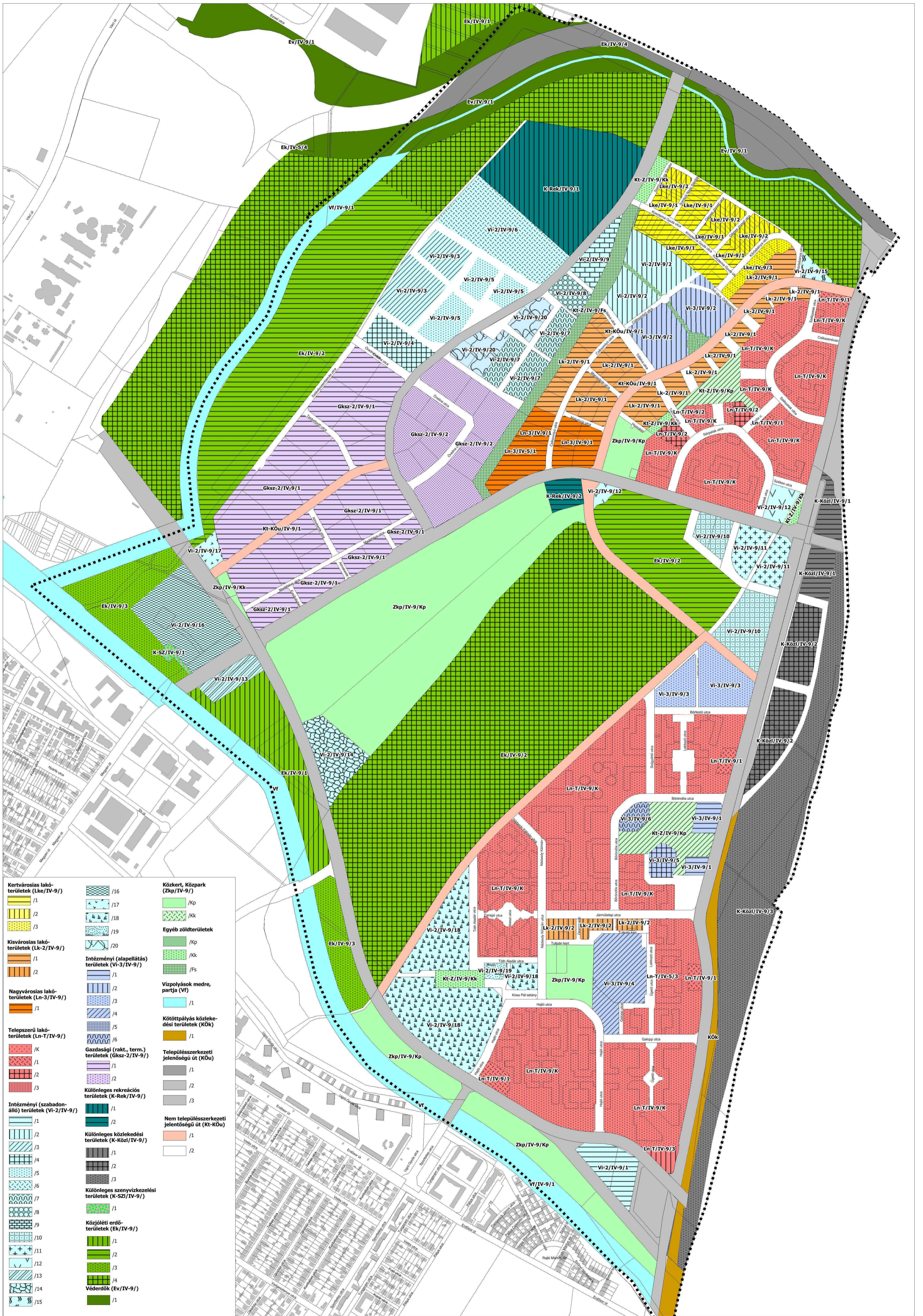
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
8041,4	=		8041,4
4020,7	=		4020,7
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		Vi-2/IV-9/17	50%	4020,7	
	Σ		5 242		<b>50%</b>
<b>MEGFELEL</b>					





<b>Kertvárosias lakóterületek (Lk-2/IV-9/)</b>	/16	<b>Közpark, Közpark (Zkp/IV-9/)</b>
/1	/17	/Kp
/2	/18	/Kk
/3	/19	<b>Egyéb zöldterületek</b>
<b>Kisvárosias lakóterületek (Lk-2/IV-9/)</b>	/20	/Kp
/1	<b>Intézményi (alapellátás) területek (Vi-3/IV-9/)</b>	/Kk
/2	/1	/Fs
<b>Nagyvárosias lakóterületek (Ln-3/IV-9/)</b>	/2	<b>Vízpolyások medre, partja (Vf)</b>
/1	/3	/1
<b>Telepszerű lakóterületek (Ln-T/IV-9/)</b>	/4	<b>Kötőpályás közlekedési területek (KÖK)</b>
/K	/5	/1
/1	/6	<b>Településszerkezeti jelentőségű út (Kt-KÖu)</b>
/2	<b>Gazdasági (rakt., term.) területek (Gksz-2/IV-9/)</b>	/1
/3	/1	/2
<b>Intézményi (szabadonálló) területek (Vi-2/IV-9/)</b>	/2	<b>Különleges rekreációs területek (K-Rek/IV-9/)</b>
/1	/3	/1
/2	/4	/2
/3	/5	<b>Nem településszerkezeti jelentőségű út (Kt-KÖu)</b>
/4	/6	/1
/5	/7	/2
/6	/8	/3
/7	/9	<b>Különleges közlekedési területek (K-Közi/IV-9/)</b>
/8	/10	/1
/9	/11	/2
/10	/12	/3
/11	/13	<b>Különleges szennyvízkezelési területek (K-SZ/IV-9/)</b>
/12	/14	/1
/13	/15	<b>Közjóléti erdőterületek (Ek/IV-9/)</b>
/14		/1
/15		/2
		<b>Véderdők (Ev/IV-9/)</b>
		/1



**OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM**

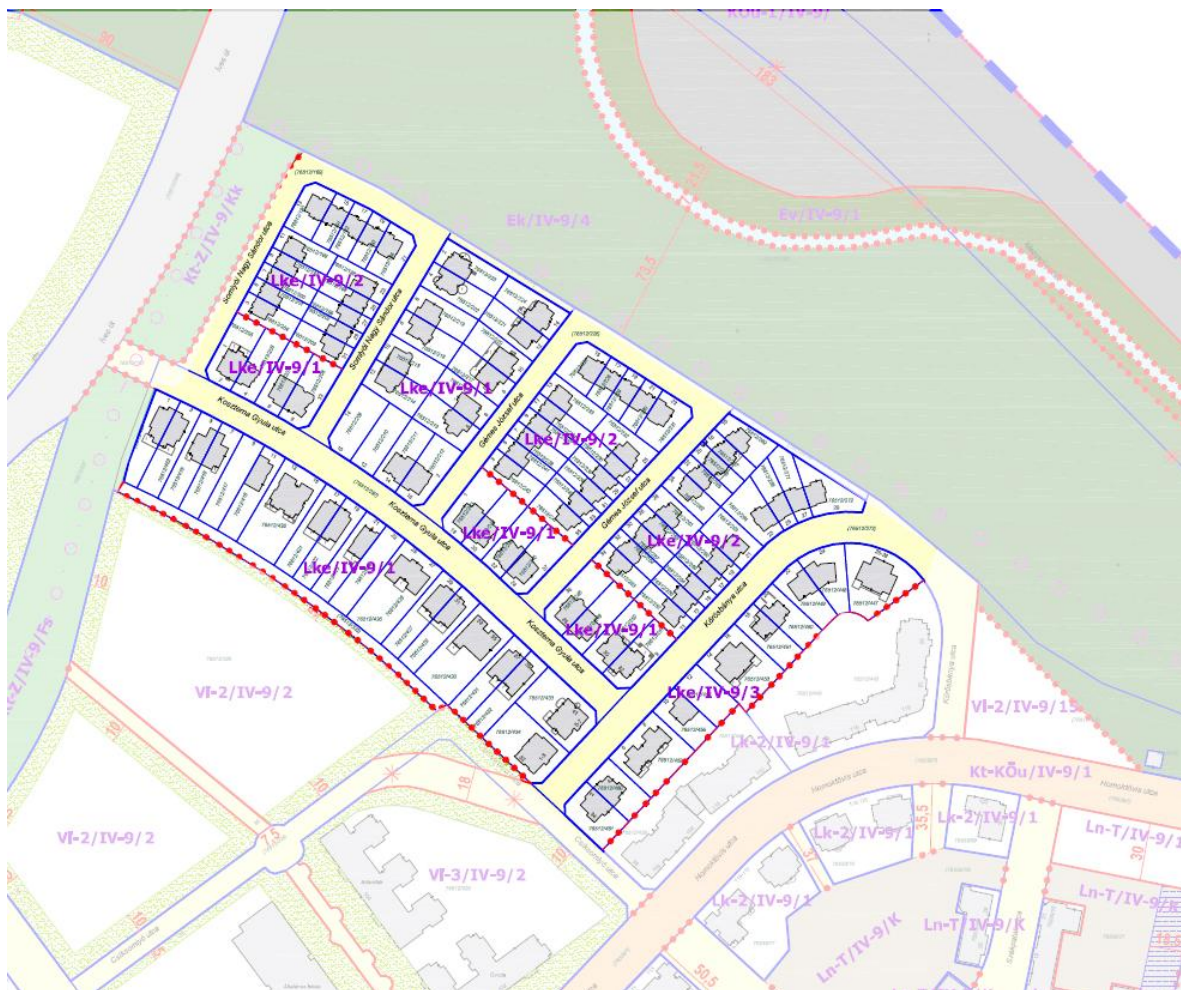
**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:** Az Lke-1/IV-9/1, Lke-1/IV-9/2 és Lke-1/IV-9/3 jelű építési övezetek telkein a legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértéke 35%-ra emelése

Az Lke-1/IV-9/1, Lke-1/IV-9/2 és Lke-1/IV-9/3 építési övezetek Újpest Káposztásmegyér városrészének északi részén helyezkednek el. Az intenzív beépítésű, teleszerűen kialakított F+1 szintes sorházas, ikerházas és családi házas kertvárosias lakóterület utcahálózata és beépítése **kialakult**. A meglévő beépítettség a telkek közel egyharmadánál meghaladja az OTÉK által megengedett 30%-ot. Ezekon a területeken a BVKSZ keretértéke – az OTÉK 30%-os értékétől eltérően – nagyobb, legfeljebb 35 %-os beépítettséget engedett meg. Ennek megfelelően a kerületi városépítési szabályzat (ÚKVSZ) ezen építési övezetekben a 35%-os legnagyobb terepszint feletti beépítettséget határozott meg. A BVKSZ megszűnésével a kedvezmény biztosíthatósága is megszűnt. A kért eltérés **közérdeket nem sért**, hiszen meglévő, beállt, magántulajdonú területekre vonatkozik.

**Az érintett terület lehatárolása ortofotón**



## Az érintett terület a szabályozási terven



Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja (jelen esetben az utóbbi áll fenn), továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

**Az előbbiekben ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Lke-1/IV-9/1, Lke-1/IV-9/2 és Lke-1/IV-9/3 jelű építési övezetekben a terepszint felett megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 35%-ban megállapítani.**



A KÉSZ 2. számú melléklet 4. pontjának 3. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke, 4. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke és 5. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

#### 4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	<b>Lke-1</b>	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É homlokzat=H párány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
3.	Lke-1/IV-9/1	ikres	400	-	25	-	35	50	0,7	0,2	3,5	6,0	50
4.	Lke-1/IV-9/2	csoportházás	300	-	9	-	35	50	1,0	0,3	4,5	7,5	50
5.	Lke-1/IV-9/3	Szabadonálló	500	-	12	-	35	50	0,7	0,2	4,5	7,5	50

**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:** Az Ln-T/IV-9/1 és Ln-T/IV-9/2 jelű építési övezetek telkein a minimális beépítési magasságának 7,5 méterre és a maximális beépítési magasság 12,5 méterre való csökkentése.

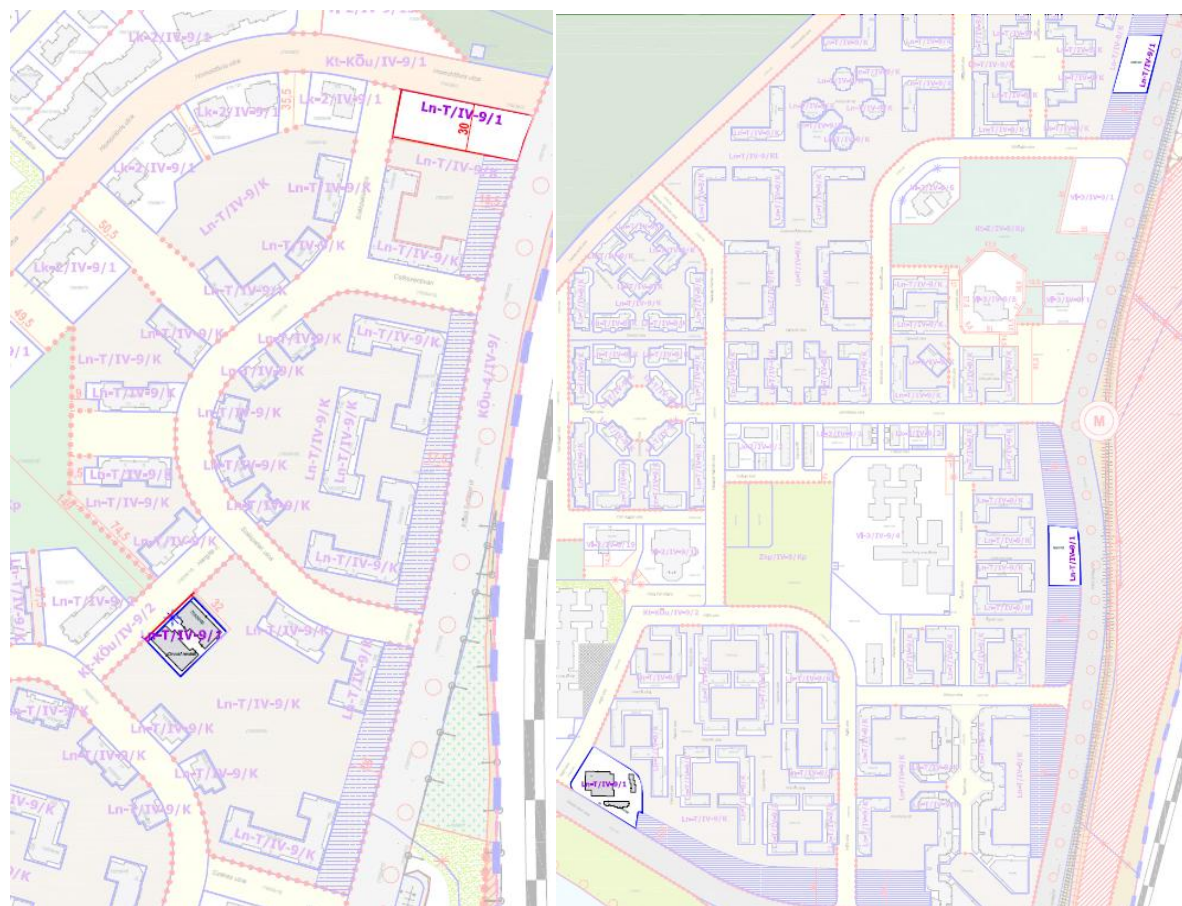
Az Ln-T/IV-9/1, és Ln-T/IV-9/2 építési övezetek Újpest Káposztásmegyer lakótelepi részeinek intézményi és kereskedelmi felhasználású telkei. A telkek beépítésének jellege egy részen kialakult, de esetleges fejlesztés vagy átépítés során sem célszerű, hogy beépítési magasságuk a 12,5 métert meghaladja. A nagyvárosias lakóterületek esetében az OTÉK 12,5 méter feletti beépítési magasságot állapít meg, azonban korábban a kerületi városépítési szabályzat (ÚKVSZ) is 12,5 méter alatti értékeket határozott meg ezen övezetek esetében.

#### Az érintett terület lehatárolása ortofotón



Az előbbiekben ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Ln-T/IV-9/1 és Ln-T/IV-9/jelű építési övezetek telkein a minimális beépítési magasságának 7,5 méterre és a maximális beépítési magasság 12,5 méterre való csökkentése.

Az érintett terület a szabályozási terven



A KÉSZ 2. számú melléklet 2. pontjának 4. sorának és 5. sorának K és L oszlopának értéke az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

## 2. Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	Ln-T	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É homlokzat=H párány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
3.	Ln-T/IV-9/K	KA	-	-	-	-	KA	KA	KA	-	KA	KA	KA
4.	Ln-T/IV-9/1	szabadonálló	-	-	-	-	60	70	1,5	0,5	7,5	12,5	30
5.	Ln-T/IV-9/2	szabadonálló	-	-	-	-	55	55	2,0	0,5	7,5	12,5	40



**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:**

A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint feletti mértékének a K-Közl/IV-9/1 építési övezetben 80%-ra, K-Közl/IV-9/2 építési övezetben 45%-ra a K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet telkein 45 %-ra növelése,

valamint

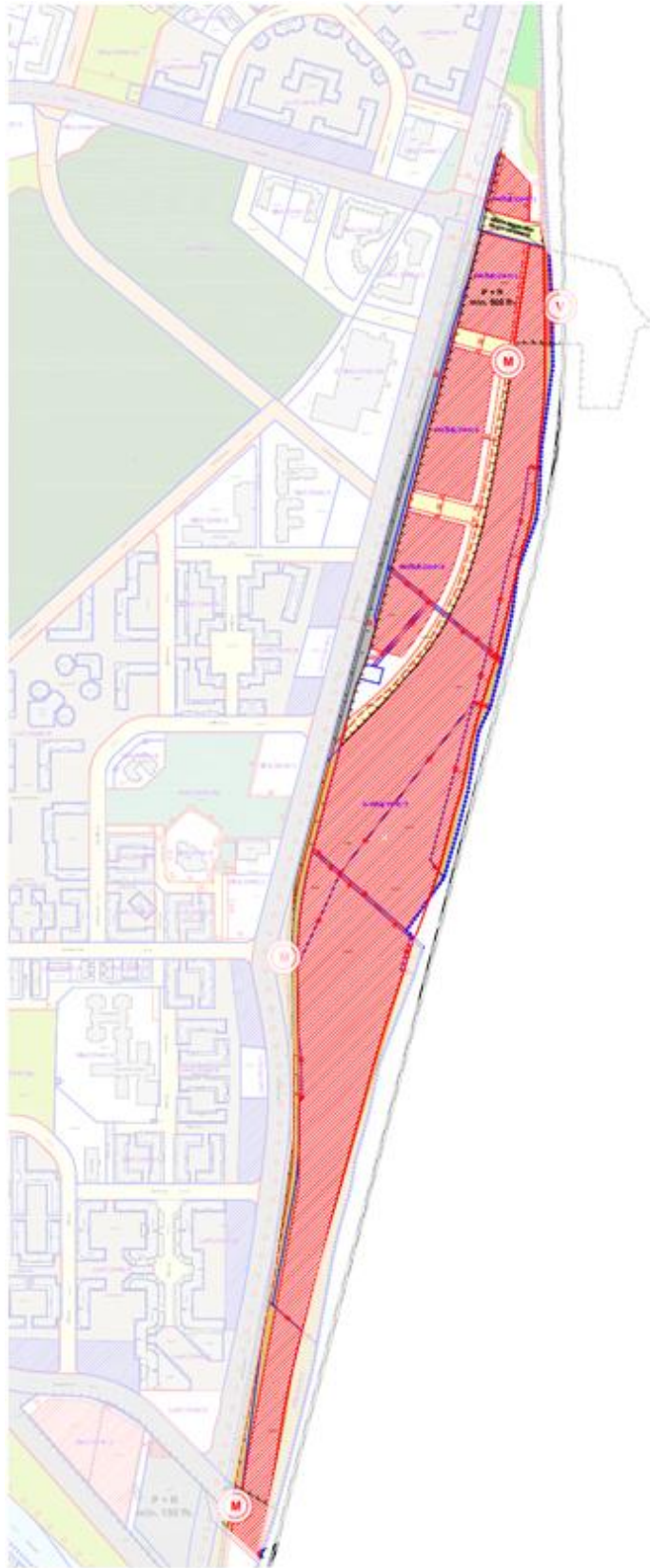
a legkisebb zöldfelület mértékének a K-Közl/IV-9/1 építési övezetben 15%-ra, K-Közl/IV-9/2 építési övezetben 20%-ra a K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet telkein pedig 10 %-ra csökkentése.

A **K-Közl/IV-9/1**, **K-Közl/IV-9/2** és **K-Közl/IV-9/3** építési övezetek Újpest Káposztásmegyer városrészének keleti határa mentén helyezkednek el. A területen, - Újpestet és Rákospalotát egyaránt érintően - intermodális közlekedési központ kiépítése tervezett. A fejlesztés jövőbeni megvalósításához 2014-ben szabályozási terv is készült. A hatályos terv szerinti építési jogok fenntartása, és a fejlesztés megvalósulása érdekében az OTÉK által különleges területekre meghatározott 40%-os legkisebb zöldfelületi mérték csökkentése, valamint a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint feletti mértékének növelése szükséges.

**Az érintett terület lehatárolása ortofotón**



Az érintett terület a szabályozási terven



A KÉSZ 2. számú melléklet 9. pontjának 3. sorának G és M oszlopában található értékei, 4. sorának G és M oszlopának értékei és 5. sorának G és M oszlopának értékei az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

### 9. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek

1.	A <b>K-Közl</b>	B Beépítési mód	C Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )		D Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		E Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		F Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		G Beépítési magasság (m) ( <i>épület=É homlokzat=H párány=P</i> )		M Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
2.	Építési övezet jele												
3.	K-Közl/IV-9/1	zárt sorú	2500	-	-	-	80	100	4,0	1,0	6,0	30,0	15
4.	K-Közl/IV-9/2	zárt sorú	2500	-	-	-	45	100	3,5	1,0	6,0	16,5	20
5.	K-Közl/IV-9/3	szabadonálló	5000	-	-	-	45	55	2,0	0,0	6,0	30,0	10



**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:** Az Vi-2/IV-9/17 építési övezetek telkein az elhelyezhető funkciók köre bővüljön a raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezhetőségével.

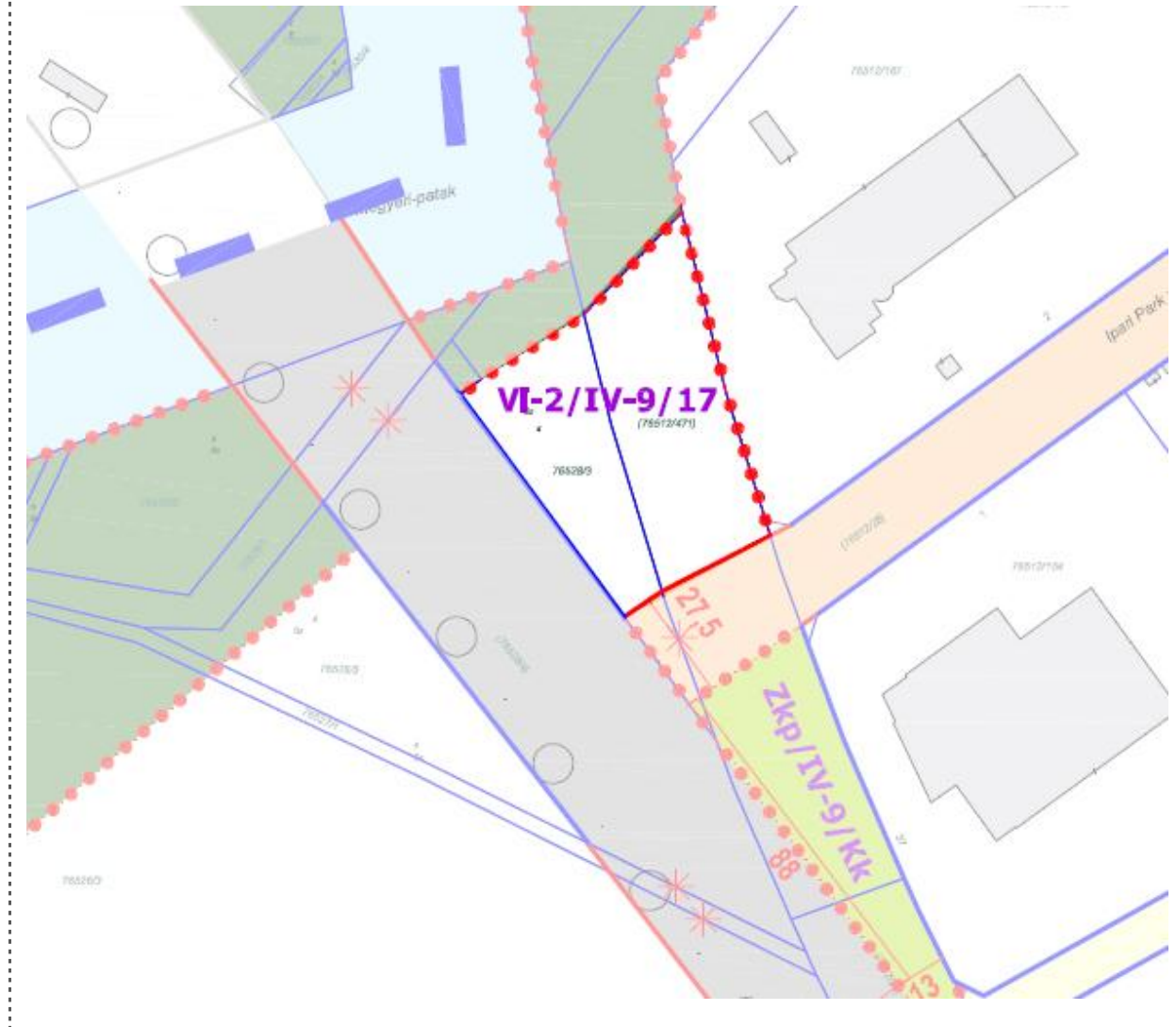
A Vi-2/IV-9/17 építési övezetek Újpest Káposztásmegyer városrészének északi részén, az park közvetlen szomszédságában helyezkednek el. A jelenleg beépítetlen telkek az ÚKVSZ alapján szomszédos ipari parkhoz kapcsolódó funkciók elhelyezésére szánt, azonos övezetbe sorolta őket (munkahelyi), azonban a TSZT Vi-2 építési övezetet határozott meg a telkek egy részére, így a korábban elhelyezhető funkciók nem teljes köre engedhető meg (OTÉK 17.§). Intézményi funkció létesítése a telek elhelyezkedéséből adódóan kevésbé kedvező. A korábbi építési jogok fenntartása céljából OTÉK alóli felmentési kérelem benyújtása vált szükségessé.

#### Az érintett terület lehatárolása ortofotón



Az előbbiekben ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezet telkein az elhelyezhető funkciók körét a raktározás és a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezhetőségével bővíteni.

### Az érintett terület a szabályozási terven



A **Rendelet 36.§ (18) bekezdése** az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

"(18) **VI-2/IV-9/17** jelű építési övezet iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, **raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére** szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett."

ügyirat szám	címzett	válasz kelt	észrevétel	Tervezői válasz	elfogadás
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK</b> (a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az egyeztetési eljárásban résztvevők)					
BP/1002/00181-2/2018	<p><b>Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály</b> 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Üi.: Hajnóczi Krisztina Tel.: 06-1/485-69-16 e-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.hu</p>	2018.08.13.	<p>I. A hatáskörömbé tartozó kérdésekben - a jogszabályon alapuló - legfontosabb követelmények</p> <p>Felhívom szíves figyelmét, hogy tárgyi KÉSZ készítését a Trk., illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2017. január 1-től jelentősen megváltozott, s azóta többször módosult előírásai szerint kell készíteni.</p> <p>Továbbá felhívom szíves figyelmét, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: településképi Tv.) előírásainak teljes körűen meg kell felelni. A törvény 14. § (2) szerint „a helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat – településképi követelményeit 2017. december 31-ig lehet alkalmazni”. A törvény 14. § (3) szerint „a törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni”.</p> <p>II. " A hatáskörömbé tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim</p> <p>1. A tervezetben több helyen szereplő fásított parkolókra vonatkozó előírásokat javasolt pontosítani a fásításmértékével (pl. x parkolóhely/fa)</p> <p>2. A 8.§ (7) b) pontot kiegészíteni szükséges a benne szereplő ellentmondás feloldása végett, az alábbiak szerint: "a telekalakítást követően, a közműberendezés részére kialakított önálló telek kivételével valamennyi érintett telek...</p> <p>3. Kérem, a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet alapján használjanak rugalmas hivatkozást, ahol lehet (9.§ (1) bekezdés)</p> <p>4. A rendelet tervezet a 10.§ (6) bekezdésben a "kezelői nyilatkozat vagy befogadói nyilatkozat szerint" rész, illetve a 17.§ (1)-(2) bekezdésben szereplő "metró kezelőjének hozzájárulását követően" és az "annak jogutódjával történt egyeztetés alapján" rész elhagyandó, mivel azt a KÉSZ nem írhatja elő, nincs rá felhatalmazás</p> <p>5. A közműleírásokban szereplő megújuló energiaforrásokat javasolt a megengedés ténye mellett mennyiségi és minőségi korlátok között szabályozni (milyen megújuló energiaforrás használható, mik a mennyiségi korlátai építésszabályozási értelemben, stb.)."</p> <p>6. A 15.§ (3) bekezdésben szereplő "csak a szükséges mértékű legyen" előírás jogilag nem értelmezhető, kérem, pontosítsák.</p> <p>7. A településképről szóló törvény alapján a zöldfelület minőségről (fafajokról, illetve a "környezettűrő, kétszer iskolázott, lombos" jellegű előírásokról) KÉSZ nem rendelkezhet. Az ilyen jellegű előírások kerületi közterületi, illetve településképi rendeletben szabályozandók, arra a KÉSZ-nek felhatalmazása nincsen.</p> <p>8. A 47.§ (4) bekezdésében kétszer is szerepel a "szolgál" szó"</p>	<p>II. 1. A KÉSZ tervezet az OTÉK 42. § (7) bekezdésben szabályozott fásítás mértékét elfogadja, nem kívánja tovább szigorítani.</p> <p>II. 2. A kiegészítés átvezetésre kerül a rendelet-tervezetben</p> <p>II. 3. Javításra kerül</p> <p>II. 4. Javításra kerül</p> <p>II. 5. A megújuló energiát hasznosító berendezések elhelyezhetőségének feltételeit a TKR írja elő. Ez előírhatja a berendezés maximális dimenzióit és egyedi tulajdonságait (pl. magasság, dőlésszög), esetleg egyes berendezés típusok tiltását (pl. szélkerék tiltása). Viszont a megújuló energiaforrás hasznosításának mennyiségi korlátait nem lehet meghatározni, mert az OTÉK 8. § által előírt teljes közművesítettség követelményét kielégíti az is, ha a termikus energiaellátást megújuló energiaforrás biztosítja. A megújuló energiaforrás teljes tiltása pedig ellenes a 7/2006 TNM rendelettel. Az előírásunkat ezek alapján töröltük.</p> <p>II. 6. A kifogásolt szövegrészt „a lehető legkisebb” szövegrészre cseréljük.</p> <p>II. 7. Az OTÉK 2. § alapján gondoskodni kell a település ökológiai rendszerének védelméről, a 9. § szerint gondoskodni kell klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a zöldfelületi rendszer kialakításáról a helyi építési szabályzatban. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/F. § (6) szerint a településképi rendeletben a zöldfelületek településképi befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben írható elő követelmény. A rendelettervezetben szereplő, zöldfelületekre és növényzetre vonatkozó előírások (közterületek, gépjárműparkolók fásítása) a biológiai aktivitás növelését, az ökológiai és településklimatológiai viszonyok javítását szolgálják, ami alapján helyük van az építési szabályzatban. A KÉSZ tervezete nem tartalmaz fajokra vonatkozóan előírást.</p> <p>II. 8. Javításra kerül</p>	<p>I. <b>Döntést nem igényel</b></p> <p><b>II. 1. Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p><b>II. 2. Elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>II. 3. Elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>II. 4. Elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>II. 5. Elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>II. 6. Elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>II. 7. Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p><b>II. 8. Elfogadásra javasolt</b></p>

FV/5910/2018/4340-3	<b>Fővárosi Vízművek</b> Mérnökszolgálati Osztály Üi: Heiszné Cseh Adrienn Tel.:465-2889 Email: adrienn.heiszne@vizmuvek.hu	2018.08.01.	Az alátámasztó munkarészhez kiegészítő információt közöl.	A kiegészítő információk beépítése.	Elfogadásra javasolt
BP/0801/386-6/2018.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedésügyi Főosztály</b> Útügyi Osztály 1133 Budapest, Váci út 188.Üi: Balassa András Tel.:36 1 474 1712	2018.07.20.	Észrevételt nem tesz.	-	-
FÖTAV013/419-2/2018	<b>Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.</b> Üi: Sulán Gabriella	2018.08.01.	"A KÉSZ rendelet-tervezet IV. fejezet közművek előírásai 10.§ (2) bekezdése szerint: A területen új terepszint feletti távhővezetékek nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek terepszint alá történő áthelyezéséről azok felújítása vagy átépítése során - a hatályos jogszabályok keretei között - gondoskodni kell.  Álláspontom szerint a rendelet-tervezet fenti rendelkezése ellentétes a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 23. és 26.§-ainak rendelkezéseivel és jogellenesen határozná meg többlet kötelezettséget Társaságunk részére.  A fentiek alapján javasolom a rendelet-tervezet IV. fejezet közművek előírásai 10.§ (2) bekezdés törlését.  Kérem a tárgyi véleményezési anyaggal egy időben megküldött "Újpest lakótelep városrész Kerületi építési Szabályzata" rendelet tervezetében rögzített távhővezetésekre vonatkozó közmű előírásokat jelen rendelet-tervezetben is szerepeltetni."	Átvezetésre kerül az alábbiak szerint: „ A területen új terepszint feletti távhővezetékek közterületen nem létesíthető, a közterületen meglévő, terepszint feletti távhővezetékek hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése csak terepszint alá történő áthelyezéssel oldható meg.”	Elfogadásra javasolt
	<b>Nemzeti Közművek Hálózat NKM Földgázhálózati Kft.</b> 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20. Üi: Bihary Edina Tel.: +36 20 788 0266	2018.08.13.	Észrevételt nem tesz.	-	-
2001-31/2018	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Közegészségügy</b>	2018.08.10.	Észrevételt nem tesz.	-	-
00212-0052/2018	<b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság</b> 1088 Budapest, Rákóczi út 41. Üi: Tzortzoglou Teóódóra	2018.08.10.	Tájékoztatót a jogszabályi előírásokról.	-	-



2001-21/2018	<b>Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság</b> 1183 Budapest, gyömrői út 93-95. Üi: Kótabé Tamás	2018.08.13.	„A jóváhagyandó munkarészek dokumentáció 29. oldalán található Közúti közlekedési területekre vonatkozó leírását kérjük kiegészíteni a gyorsforgalmi utakra vonatkozó védőtávolságokkal a 1988.év II. tv alapján.”	Törvényi előírás nem megismételhető. Védőtávolság a Védelmek és korlátozások lapon feltüntetésre került, mint más jogszabály által érvényesülő elem.	<b>Elfogadásra nem javasolt</b>
PE-06/KTF/22904-1/2018	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály</b> 1072 Budapest Nagy Diófa utca 10-12. Üi.: Németh Orsolya Tel.: 061 478 4400		Érdemi észrevételt nem tesz. Kifogást nem emel.	-	-
2001-21/2018	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b> 2509 Esztergom, Strázsa-hegy Üi.: Mike Eszter Tel.:1/391-4610	2018.08.13.	Tájékoztatót az ökológiai folyosó övezet lehatárolásának pontosításáról. Kéri az átvezetést. Más érdemi észrevételt nem tesz. Kifogást nem emel.	A digitális állomány alapján átvezetésre kerül.	<b>Elfogadásra javasolt</b>
2001-21/2018	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala III. kerületi Hivatala Közlekedés Felügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály</b> 1033 Budapest, Mozaik u. 5. Üi.: Kovácsné Vágó Harmat Tel.:473-3522	2018.08.28.	1. " A Csíksomlyó utcából nyíló új 7,50 m-es építési szélességű kiszolgáló út az OTK előírásainak nem felel meg, így keresztzelvénnyel kérjük igazolni a keresztmetszeti elemek elhelyezhetőségét." 2. " A szabályozási terven Lke-IV-9/... építési övezet szerepel, míg a rendeletben Lke-1/IV-9... övezet" 3. " A közlekedési javaslat értelmében a metróvonal káposztásmegyeri felszíni szakaszán létesülő két megálló közül a Bőröndös utcánál tervezett, a szabályozási terven a Jármű utcánál van feltüntetve. Kérjük a fenti ellentmondások megszüntetését". 4. A 19.S. (4) bekezdés a g), h), i), j), k) pontjai esetében nem tartjuk indokoltnak parkolóhely-létesítési kötelezettség teljes körű teljesítése alóli mentességet. A magasabb szintű jogszabályhoz képest megengedőbb rendelkezést indoklás hiányában nem támogatjuk."	1. Az észrevételnek megfelelően az utca szabályozási szélességét 8 m-re módosítjuk azzal a kiegészítéssel, hogy gyalogutat tüntetünk fel, tudniillik ez az út nem járműforgalomra célzott. az OTÉK minimum előírásának megfelelően, így kereszt-szelvény készítése pótlólagosan nem vált szükségessé. 2. Az Lke-1/IV-9... övezet a helyes, az elírás javításra került a szabályozási terven. 3. A szabályozási terv jelöli a helyes megállókiosztást. Az alátámasztó közlekedési javaslat javításra kerül. 4. Az adott előírás telken belüli parkoló-létesítési mentességet ad, melyet közterületen kell teljesítenie, ami megfelel az OTÉK 42. § (11) bekezdésének. A Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egység kialakult úszótelkes struktúrája nem teszi lehetővé az intézmények bővítése miatt szükséges parkolóférőhelyek telken belüli elhelyezését. A tervezési területen az alapintézményi hálózat színvonalas működtetése az önkormányzat kiemelt feladata, a meglévő alapintézmények jövőbeli esetleges bővítése miatt szükséges lehet új parkoló-férőhelyeket létesíteni, amelyeknek közterületen történő létesítése a fentiek figyelembevétele miatt megengedett.	<b>1. Elfogadásra javasolt</b> <b>2. Elfogadásra javasolt</b> <b>3. Elfogadásra javasolt</b> <b>4. Elfogadásra nem javasolt</b>

<p><b>Pest Megyei Kormányhivatal</b>  <b>Érdi Járási Hivatala</b>  <b>Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</b>          2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1.          Út: Túri Zoltán          Tel.: +36 28 532-330</p>	<p>2018.07.18.</p>	<p>1. „A tervezési terület határainak megjelölésével kapcsolatban szeretném felvetni, hogy a térképmelléklet alapján a lehatárolás egyértelmű, de az egyes munkarészekben a Mogyoródi-patak Megyeri-patakként és Óceán-ároként való megnevezése megtévesztő.”</p> <p>2. „A tervben az alábbi erdőterületek nem kerültek feltüntetésre, illetve az "erdő" besoroláson kívül más besorolást kaptak, ezért kérem ezeknek "erdőként" való feltüntetését: 76546/14 hrsz, 105E, 105F jelű erdőrészt.”</p> <p>3. A 76546/14 hrsz, 105E, 105F jelű erdőrészletterületet Zkp/IV-9/Kp övezetbe sorolja.</p> <p>4. „Nem kerültek feltüntetésre a Szabályozási terv - védelmek, korlátozások, kötelezettségek KÉSZ 3B/1, 3B-2,3B-3 tervlapokon az alábbi erdők, melyek védelme szempontjából feltüntetésük szükséges: 76512/395, 76546/14, 76567/6, 76565/3, 76567/11.”</p> <p>5. "Az OTÉK 28.§ ellentétes az Etv. 77-83.§-aival, melyek alapján erdőben építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el. Ennek indoklása azonban csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények esetében jöhet szóba. Ez erdészeti hatóság a rendelet-tervezet 53. §-ban felsorolt alábbi előírásokat az erdő meglétével összeegyeztethetetlennek tartja, mely létesítmények csak az erdő igénybevételeének engedélyezését követően helyezhető el az erdőben. Ezért az alábbi előírásokat kérem törölni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) a) vendéglátó épület</li> <li>b) szabadidő elöltését szolgáló épület</li> <li>e) a terület fenntartásához szükséges építmények,</li> <li>f) turizmust szolgáló építmények</li> <li>g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek</li> </ul> <p>(2) Az övezetek területén a) szolgálati lakóépületek kivételével</p> <p>(4) A parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani . . .</p> <p>(5) Az övezetekben épület kizárólag teljes közművesítettség esetén helyezhető el.</p> <p>6. Az erdészeti hatóság ugyan akkor nem tartja elfogadhatónak a 76512/473 és 76512/472 hrsz-ú ingatlan Ek/IV-9/2 övezetben történő feltüntetését, mivel előbbi vízállás, utóbbi túlságosan keskeny terület. Hasonlóan nem tartom elfogadhatónak a Mogyoródi-patak természetben meglévő medre, a 76512/395 hrsz-ú ingatlan Ev/IV-9/1 övezetben történő feltüntetését, mivel az a víz elvezetésére és a vízügyi kezeléshez szükséges meder részét képezi. Ebben az esetben a csak statisztikailag felmutatható, látszat biológiai aktivitást produkáló területek erdő övezetben való feltüntetését az erdészeti hatóság azért nem támogatja, mert ezen területek Etv. 6.§ (2) szerinti erdőként történő nyilvántartásba vétele álláspontom szerint kizárt.</p>	<p>1. A Megyeri-patak megnevezést állami, földhivatali adatszolgáltatás alapján tartalmazza a szabályozási tervlap, melyen változtatni nem tudunk (a szabályozási tervlapon feltüntetésre kerül minden esetben, jogszabályi előírásnak eleget téve, hogy "Készült az állami alapadatok felhasználásával". A szöveges anyagokban a változtatás lehetséges. Nem jogszabályon alapuló észrevétel.</p> <p>2. A fővárosi TSZT és az FRSZ a területeket Zkp övezetbe sorolta, ezért erdőterületbe való átsorolásuk nem lehetséges. Hatályos tervek is zöldterületként ábrázolják, valamint a BaTrt is. Nem jogszabályon alapuló észrevétel.</p> <p>3. A fővárosi TSZT és az FRSZ a területeket Zkp övezetbe sorolta, ezért erdőterületbe való átsorolásuk nem lehetséges. Hatályos tervek is zöldterületként ábrázolják, valamint a BaTrt is. Nem jogszabályon alapuló észrevétel.</p> <p>4. Kiegészítésre kerül.</p> <p>5. Közjóléti erdő esetében az indokoltság (különleges esetben, közösségi érdek esetében) nem csak az erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények kapcsán is igazolható.</p> <p>Az OTÉK nem ellentétes az Etv.-vel, a két törvényi előírást párhuzamosan kell alkalmazni. A rendelet-tervezet az épületek elhelyezhetőségének paramétereit szabályozza, melyek csak és kizárólag abban az esetben lesznek elhelyezhetőek, ha az Etv alapján arra az erdészeti szakhatóságtól a megfelelő engedélyeket is beszerzi a fejlesztő.</p> <p>6. A jelzett telkeket a fővárosi TSZT és FRSZ egyértelműen erdőterületbe sorolja, így azon más területfelhasználási egységet kijelölni nem áll módjában a kerületnek. Ezen telkek jelentős részét a hatályos tervek is erdőként kezelik.</p> <p>A 76512/395 telek valóban magában foglalja a patak medrét is, mely számára Vf jelű területfelhasználási egység került kijelölésre (mely tartalmazza a parti sávot is), körülötte pedig Ev területfelhasználási egység került kijelölésre a TSZT-ben, mely kötelezően átvételre került a szabályozási tervben is. A patak menti Ev területfelhasználási egység egy adott terület felhasználási lehetőségeit és korlátait határozza meg, így nem feltétlenül kell összhangban állnia az Adattári erdőkkel, nem szükséges azok Etv. 6.§ (2) szerinti erdőként történő nyilvántartásba vétele.</p> <p>A fővárosi TSZT leírása leszögezi, hogy:</p> <p><i>"Erdőterület területfelhasználási egységbe tartoznak azok az erdősiült területek is, amelyek a vizsint természetes ingadozása következtében vízjárta területnek minősülnek, de az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelnek."</i></p> <p>Nem jogszabályon alapuló észrevétel.</p> <p>Az említett 2., 3., és 6. pontok szerinti észrevételek csak TSZT módosítás mellett lennének figyelembe vehetők.</p>	<p>1. <b>Döntést nem igényel</b></p> <p>2. <b>Döntést nem igényel</b></p> <p>3. <b>Döntést nem igényel</b></p> <p>4. <b>Elfogadásra javasolt</b></p> <p>5. <b>Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p>6. <b>Döntést nem igényel</b></p>
--	--------------------	---	--	---

01000-13839/2016ájt	<b>Budapesti Rendőrfőkapitányság Rendészeti szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály</b> Budapest XIV. Hungária krt. 149.. Új: Veresné Bacsó Szilvia tel: 273-4017	2018. 08. 08.	Észrevételek nem tesz.		
00212-0052/2018	<b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b>	2018. 08. 10	Tájékoztató, hogy a területet érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete. Tájékoztató a vízbázison folytatható tevékenységek és az elhelyezhető létesítményekkel kapcsolatos előírásokról. Tájékoztató, hogy a burkolt felületekről származó szennyezett csapadékvíz megfelelő tisztításáról gondoskodni szükséges szikkasztás esetén, valamint a terepszint alatti beépítéseknél a talajvíz szabad áramoltatását biztosítani szükséges.	-	-
1054/9-11/2018/1054	<b>Budapesti Közlekedési Központ</b>	2018. 08. 10	<p>" A közösségi közlekedést érintően az alábbi hiányosságokat kérjük pótolni az alátámasztó munkarészben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nem említi a 296-os buszt, amely a két lakóteleprész megfelelően feltárja és kapcsolatot biztosít Békásmegyert, Rákospalotát és Újpalotát felé.</li> <li>- A 122-es követési idejének taglalásánál tévesen szerepel, hogy napközben 30 percenként közlekedik, mivel napközben nem közlekedik (kétrészes, csúcsidei járat) és nincsen 30 perces követési időköz a menetrendjében.</li> <li>- Nem említi az éjszakai kiszolgálását biztosító 914-es buszt, mely az északi végállomáson fordul.</li> </ul> <p>A Farkaserdő utca – Óceánárok utca csomópontjában jelzőlámpa tervezésére közbeszerzési eljárást folytat le a Budapesti Közút. Ez előbb-utóbb meg fog valósulni, így a "Tervezett közúti hálózat" tervlapon kérjük jelölni.</p> <p>Baross utca tervezett meghosszabbításakor javasolt az Óceánárok utcánál is jelzőlámpás csomópontot létesíteni.</p> <p>Óceánárok utca keresztszemélyi újrarendelése javasolt, mostani állapota a forgalmi igényeket meghaladó szélességű. Megfelelő szolgáltatási kerékpáros infrastruktúra létesítése szükséges.</p> <p>Javasoljuk, hogy az építési szabályzat tegye lehetővé, hogy a többemeletes lakóépületek kerékpártárolási igényeinek kielégítésére a meglévő épületek kontúrján kívül is lehessen kerékpártárolási célú építményeket létrehozni.</p> <p>A terület külső kapcsolati igényei közt kérjük feltüntetni a Dunakeszi kereskedelmi területek felé a meglévő M0 alatti aluljárón keresztül fejlesztendő gyalogos- és kerékpárforgalmi kapcsolatot, mely egyben az északi városrész M0 híddal való kerékpáros kapcsolatát is nyújtani tudja."</p>	Az alátámasztó munkarészek az észrevétel alapján javításra kerülnek.	Elfogadásra javasolt

---

	<b>Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.</b>	2018. 08. 06.	Tájékoztató a terület adottságairól és az általános csatornázási tervről. ...."Az 1.18.2.4. Árvíz- és belvízvédelem című fejezetben javasoljuk pontosítani, hogy az árvízi veszélyeztetés érinti a vizsgált városrész határoló területét, mint mentett oldali árteret. A csapadékvíz elvezetés tervezésénél kérjük a nem közterületi ingatlanok esetében 2l/1000 m <sup>2</sup> levezethető intenzitás szabályzatban történő rögzítését."	Az alátámasztó munkarészek az észrevétel alapján javításra kerülnek.	<b>Elfogadásra javasolt</b>
--	---	---------------	---	--	-----------------------------



TERÜLETI ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK				
3/18-11/2018	<b>Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda</b> 1153 Bp., Bocskai u.1-3 Új: Kovács Kriszta Tel: 305-3352	2018.08.10.	Észrevételt nem tesz.	
I/1305-2/2018	<b>Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési és Várostervezési Iroda</b> 1033 Budapest, Hídfő u. 18. Új: Szántai Linda Tel:06-1/437-8941	2018.07.30.	A tervezettel kapcsolatban észrevételt nem tesz, annak elfogadása ellen nem emel kifogást.	

<p>FPH059/1045-5/2018</p>	<p><b>Budapest Főváros Önkormányzata</b>          1052 Budapest, Városház utca 9-11.          Üi.:Pártos Judit          Tel.: 06-1/327-1670          e-mail:          Partos.Judit@budapest.hu</p>	<p style="text-align: center;">2018.08.09.</p> <p>1. "A dokumentációban a TSZT 2017-et elfogadó határozat számát és a TSZT 2017/FRSZ kivágatokat is aktualizálni szükséges."</p> <p>2. "A 7.§ magánutakra és közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírásait az FRSZ 18. § (2) bekezdése alapján ki kell egészíteni a közhasználat céljára átadott területek közlekedési funkcióinak meghatározásával, valamint a magánutak közforgalom elől el nem zárt kialakításának előírásával."</p> <p>3. " A közművekre vonatkozó 10.§ előírja ugyan, hogy új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, azonban a felsorolt övezeteken kívül érintett a Vi-2/IV-9/2, a Vi-2/IV-9/17 és a Vi-2/IV-9/20 jelű is."</p> <p>4. "A 18. §. (1) bekezdése a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek pénzbeli megváltását szabályozza. Az ÖTK erre felhatalmazást nem ad, a telken belüli parkolás szükség esetén biztosítható alternatívájaként csak az 500 m-es körzeten belüli közterületi (magánút) és a más telken történő parkolás alkalmazását engedi meg, kérem javítani."</p> <p>5. „A 28.§ (2) bekezdés szerint az Ln-T/IV-9/K jelű építési övezetben felszíni és terepszint alatti járműtároló építmény is létesíthető. Ezzel szemben a 2. melléklet, az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinél a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató esetében is kialakultat jelöl. Ugyanígy ellentmondásos a 28. § (3) bekezdése is. Az ellentmondások feloldandók"</p> <p>6. "A 42. § (2) és a 43. § (1) és (2) bekezdései ellentmondásosak. Az előbbi szerint a K-Közl/IV-9/1 és a K-Közl/IV-9/2 jelű övezetekben a 2,00 szmá értéket csak a közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni, az utóbbi jogszabályhelyek megengedik a kiegészítő rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott szintterületi mutató 100%-ának a felhasználását."</p> <p>7. „A szabályozási tervlapon a Káposztásmegyeri intermodális csomópont területének szabályozása nem felel meg a TSZT 2017/FRSZ előírásainak. A TSZT 2017 a területen kétszintes területfelhasználást határoz meg a K-Közl/Vt-H jelöléssel, ezzel szemben a szabályozási terv csak közlekedésit. Kérem javítani."</p> <p>8. "A közterületbe tartozó Szabolcsi Bence tér nyugati részén Ln-T/IV-9/K övezeti jel, a keletin Ln-t/IV-9/Kt látható, közöttük sem szabályozási vonal, sem övezethatár nem található. Az előbbi az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei c. táblázat szerint beépítésre szánt területbe tartozik, utóbbi sem a normaszövegben, sem a határértékek táblázatban nem szerepel. A szabályozás módját a lakótelep tömbtelkes részén újra kell gondolni és következtetéssel kell tenni"</p> <p>9. "A Szabályozási tervlapokon a P+R parkolásra alkalmas terület jele nem azonos a jelmagyarázatban szereplővel."</p> <p>10. A tulajdonviszonyok vizsgálata tervlapon a vegyes tulajdonú ingatlanok szinkódja nem egyértelmű. Az alátámasztó vizsgálati munkarészek 59. oldalán az 1. táblázat intézményi adatai nem a jelenlegi helyzetet tükrözik (tulajdoni viszonyok).</p>	<p>1. A vizsgálatok elkészítésének idején (2016. 06. 29.) aktuális TSZT és FRSZ adatokat tartalmazta a dokumentáció, mely az adott időpillanat állapotát rögzíti, így azon változtatni nem áll módunkban. Az alátámasztó javaslatokban az aktualizálás kezelhető, elvégeztük. A KÉSZ jóváhagyása a hatályos TSZT-FRSZ szerint tervezett.</p> <p>2. Kiegészítésre kerül.</p> <p>3. Kiegészítésre kerül.</p> <p>4. A „pénzbeli megváltására” kifejezést a kerület új KÉSZ-ei az Állami Főépítésszel egyeztetetten tartalmazták, az egységes jogértelmezés miatt továbbra is szükségesnek tartjuk a 18-19. § szerinti rendelkezések alkalmazását a rendelet-tervezet szövegében. Magát a pénzbeli megváltást nem a KÉSZ, hanem a hivatkozott helyi rendelet szabályozza, melyben az is szabályozott, hogy a befizetett összeg csak és kizárólag parkoló fejlesztésre, építésre fordítható. Egyébként a mindennapi tapasztalatok alapján Újpesten a parkoló-megváltás a több éve létező lehetőségre tekintettel sem jellemző, alacsony kihasználtsággal igénybe vett.</p> <p>5. Kiegészítésre kerül az ellentét feloldása céljából.</p> <p>6. Félreértés, a szöveg javításra került, a "közlekedési funkciót kiegészítő rendeltetésű épületek" helyére a "közlekedéshez kapcsolódó rendeltetésű épületek" kifejezés került.</p> <p>7. A szabályozás megfelel a TSZT/FRSZ előírásainak. A meghatározó területfelhasználást biztosítja. "A TSZT minden esetben meghatározza azt a meghatározó területfelhasználást, amelynek helybiztosítása szükséges, valamint a kiegészítő, <b>lehetséges</b> területfelhasználást. (Pl. biztosítandó közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, <b>ami egy másik területfelhasználási kategória alkalmazásával</b> – pl. Intézményi, jellemzően zártkörű beépítésű terület – <b>kiegészíthető</b>)." - <i>TSZT III. kötet, 30. o.</i></p> <p>Ez alapján a kétszintű területfelhasználás egy lehetőség, amivel a TSZT közvetíti a kerületi terveszköz számára a kialakítható funkciók körét. Annak meghatározását (helyesen) a kerületi tervre bízza. Mivel a különleges területek esetében az OTÉK nem határozza meg a kizárólagos rendeltetéseket, így felesleges övezeti szinten is "kétszintes területfelhasználást" alkalmazni, amit az OTÉK egyébként csak területfelhasználási szinten, nem pedig övezeti szinten ismer.</p> <p>8. Az Ln-t/IV-9/Kt övezet csupán elírás, ezért nem szerepel a normaszövegben sem. Javításra kerül. A lakótelep tömbtelkes részén a szabályozás módját az Állami Főépítésszel egyeztetve a lakótelepi közterület fogalmával és a hozzátartozó előírásokkal következetesen kezeli a terv, változtatás nem vált szükségessé.</p> <p>9. Javításra kerül.</p> <p>10. Az alátámasztó vizsgálati anyagok a vizsgálatok elkészülésekor aktuális állapotot mutatják (2016). A tulajdonviszonyok vizsgálata önkormányzati adatszolgáltatás alapján történt. A vizsgálati munkarészek önkormányzati határozattal elfogadásra kerültek, így ezen munkarészekben javítás nem lehetséges, csak a tervezést alapvetően befolyásoló új információk esetében (jelenleg ez nem áll fenn).</p>	<p><b>1. Elfogadásra Javasolt</b></p> <p><b>2. Elfogadásra Javasolt</b></p> <p><b>3. Elfogadásra Javasolt</b></p> <p><b>4. Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p><b>5. Elfogadásra Javasolt</b></p> <p><b>6. Elfogadásra Javasolt</b></p> <p><b>7. Elfogadásra Javasolt</b></p> <p><b>8. Részben elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>9. Elfogadásra Javasolt</b></p>
---------------------------	--	--	--	---

EGYÉB CÍMZETEK (partnerek)					
2001/35.	<b>Nagy Éva</b> nagyeva04@gmail.com	2018.08.02.	"Mi nagyon ellenezük a metró kihozatalát Káposztásra, mindenhol a városban kosz és tömeg van a metrók körül, a forgalom nagyon megnőne a Megyeri út meghosszabbításával, a parkolás lehetetlenné válna az ott lakóknak."  "Maradjon meg minden zöldterület Káposztásmegyer 2-n, ami jelenleg van, ne engedjenek több beépítést."	Káposztásmegyer II. területén a hatályos tervek alapján zöldterületként szereplő területek továbbra is zöldterületként szerepelnek. A Külső Szilágyi út és Megyeri út kereszteződésénél új közkert került kijelölésre a szabályozási tervben.	Döntést nem igényel
2001/34.	<b>Pokorny Erika</b> erika_pokorny@yahoo.com	2018.08.02.	"Ezúton szeretnénk tiltakozni a metró Káposztásmegyerig történő meghosszabbítása ellen."	A metró meghosszabbítását a fővárosi tervek tartalmazzák, így nincs lehetőség a tervből való törlésre.	Döntést nem igényel
2001/37.	<b>Dr. Schneller István</b> Országos Evangélikus Egyház megbízott tervezője schnelleri@gmail.com	2018.08.03.	"Kérem, hogy a tervezett szabályzatban a jelenleg I-IV-6 jelű intézményi övezetben a minimális építménymagasságot a jelenlegi 6 m-ről 5 méterre csökkenteni szíveskedjenek"	A hivatkozott paraméter javításra kerül.	Elfogadásra javasolt
2001/59/2018	<b>Kerekes András</b>	2018. 08.24.	1. Böröndös utca és Külső-Szilágyi út határolta zöldfelület Vi-3 besorolást kapna. Kéri a tömb közpark besorolását. 2. A református templom előtt húzódó parkolósáv ne legyen a templom telkéhez szabályozva, maradjon közterületi parkoló. 3. A Külső-Szilágyi út és a tervezett metró-meghosszabbítás kérdéskörében megoldandó problémák felsorolása. 4. Káposztásmegyer vasúti megállóval kapcsolatos javaslatok 5. Metróval kapcsolatos megoldandó problémák felsorolása 6. "A Külső-Szilágyi út nyugati oldalára tervezett 3 beruházás csak úgy fejleszhető, ha telken belül oldódik meg az ott létesítendő intézmény, üzletház forgalmából adódó parkolási igény."	1. A terület a fővárosi TSZT-ben Vi-3 területfelhasználási egységbe sorolt. A kialakult helyzetet rögzítve, a jelenleg beépült intézményi területek, valamint a jelentős burkolt felületek Vi-3 övezeti besorolást, a jelentős zöldfelülettel rendelkező terület pedig <b>Kt-Z/IV-9/Kp zöldterületi besorolást kapott.</b> 2. A terület közlekedési területbe kerül. 3. A tervezet tartalmazza az elemeket, azonban azok részletes kidolgozása nem a szabályozási terv kérdéskörébe tartozik. 4. A tervezet tartalmazza az elemeket, azonban azok részletes kidolgozása nem a szabályozási terv kérdéskörébe tartozik. 5. A tervezet tartalmazza az elemeket, azonban azok részletes kidolgozása nem a szabályozási terv kérdéskörébe tartozik. 6. Magasabb jogszabályi előírás ezt tartalmazza.	1. <b>Elfogadásra nem javasolt</b> 2. <b>Elfogadásra javasolt</b> 3. Döntést nem igényel 4. Döntést nem igényel 5. Döntést nem igényel 6. Döntést nem igényel

2001/48/2018	Berkár Éva	2018. 08. 03.	"Ne építsenek Káposztásmegyere metró!"	Fővárosi terv által előírt elem, nincs lehetőség a törlésre.	Döntést nem igényel
	Dr. Trippon Norbert	2018.08.29.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Elhangzott a lakók részéről, hogy általánosságban nem preferálják a gyakorlatban zöldterületként vagy parkolóként funkcionáló területek beépítési lehetőségét és beépítését."</li> <li>2. "Voltak továbbá, akik szóvá tették, hogy az Ives út Aquaworld felőli oldalán található fejlesztési területen, valamint a Tófalva utca Ives út felé vezető gyalogos meghosszabbításának két oldalán a tervezett KÉSZ túlságosan intenzív beépítést tesz lehetővé."</li> <li>3. "A fenti vélemények természetesen nem fedik a KÉSZ minden részletét. A lakókkal való kapcsolattartás keretében a döntéshozásig természetesen még számos észrevétel felmerülhet."</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Az említett területek területfelhasználási szempontból jelenleg sem zöldterületek, hanem beépíthető területek. Közparkká való átsorolásuk az önkormányzat számára jelentős költségeket jelentene, illetve az ingatlanvagyon csökkenését okozná. A terv nem jelöl ki újonnan beépítésre szánt területeket. Néhány említett helyszín fővárosi kompetenciába tartozik (pl. P+R parkoló, intermodális csomópont) melyen változtatni nem tudunk. A Külső Szilágyi út és Megyeri út kereszteződésénél új közkert került kijelölésre a szabályozási tervben.</li> <li>2. A terv összességében a jelenleg hatályos paraméterekhez képest nem állapít meg magasabb szintterületi értéket. A fővárosi terv által megengedett maximális paramétereket nem használja ki a terv.</li> <li>3. Partnerségi véleményezésre a jogszabályban meghatározott véleményezési határidők betartásával van lehetőség (többek közt a tervkészítés folyamatának gördülékenysége miatt is).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Döntést nem igényel</li> <li>2. <b>Elfogadásra nem javasolt</b></li> <li>3. Döntést nem igényel</li> </ol>

2001/49/2018	Bölöni Judit	2018.08.3.	<p>1. "Amik a legjobban elszomorítanak, azok a 30-as busz végállomásával szembeni terület, a Megyeri út Spar előtti terület (azt nem is értem, mi fér oda és hogyan tervezték megoldani a forgalom növekedés miatti parkolási gondokat (vagyis de, de arról később írnék)."</p> <p>2. „Aztán ott a Bőrfestő óvoda előtti rész. Tényleg szükség van még egy templomra Káposztáson? Vagy inkább a papnak van szüksége lakásra? .."</p> <p>3. "A legnagyobb megdöbbenés számomra mégis a több száz férőhelyes parkoló ötlete volt a 14-es villamos végállomása mellett. Egy betonplacc, ami még több zöld területet elvesz, elveszi az árnyékot, a levegő szűrő és zaj csökkentő fákat! Inkább zajvédő falakat kellene megtervezni a vonatsínek és a Külső-Szilágyi út közé."</p> <p>4. "Nem szeretnénk metró Káposztásmegyerre."</p> <p>5. „ha már területeket kívánunk beépíteni, akkor olyan dolgok épüljenek, amik az ott lakók érdekeit szolgálják, és a helyi szolgáltatások kibővítésével ..."</p> <p>6. „az Aquaworld környékén is lehetne bővíteni a kiszolgáló egységeket”"</p>	<p>1. A terület jelenleg is beépítésre szánt terület , de az észrevétel kapcsán új közkert kerül kijelölésre a szabályozási tervben.</p> <p>2. A terület jelenleg is beépítésre szánt terület, a terv nem változtat ezen. A telken nem kizárólag templom, hanem egyéb intézmény elhelyezése is lehetséges (rendeleti szövegben olvasható). (Emellett sem evangélikus, sem ökomenikus templom Káposztásmegyeren még nem található, így ezen felekezetű lakók számára "tényleg szükség" lehet "még egy templom" elhelyezésére.)</p> <p>3. Fővárosi terv által jelölt elem, melyen változtatni nincsen lehetőségünk. A zajvédő fal építés lehetőségeket a terv nem tartalmazza, mert attól függetlenül, egy-egy adott beruházáshoz a fejlesztés mértékétől és a környező területekre jutó terheléstől függően egyedileg méretezve lehet, kell a védelmi létesítményeket megtervezni, elhelyezni.</p> <p>4. Fővárosi terv által jelölt elem, melyen változtatni nincsen lehetőségünk.</p> <p>5. A terve egyik fő javaslati eleme a lakótelepen belül azon beépítetlen, hasznosítatlan területek megfelelő szabályozása volt, mely a lakótelepiek kiszolgálásának javítására használhatók.</p> <p>6. Az Aquaworld környékén még be nem épült területek intézményterületeinek szabályozására olyan javaslatot tartalmaz a tervet mely az új és a szélesebb körű lakókörnyezet számára is biztosítani tudja a szükséges alapintézményeket.</p>	<p><b>1. Elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>3. Döntést nem igényel</b></p> <p><b>4. Döntést nem igényel</b></p> <p><b>6. Döntést nem igényel</b></p>
--------------	--------------	------------	--	---	--



	<p><b>Horváth Ildikó</b></p>	<p>2018.08.27.</p> <p>"Úgy gondolom, hogy nem szabad elrontani a lakótelepet és a környezetét a metró kihozásával, illetve az ehhez kapcsolódó intermodális csomópont és egyéb ingatlanok megépítésével és a zöld területet ezáltal nagy mértékben lecsökkenteni. Az a feltételezés, hogy az agglomerációból kocsival ideérkező lakosok lerakják Káposztásmegyeren az autójukat és onnan utaznának a tervezett metróval tovább, nem elég indok számomra, hogy ezáltal a káposztásmegyeri lakosok elveszítenek zöld területet."</p> <p><u>Nem támogatom a metróépítést Káposztásmegyeren!</u></p> <p>Ehelyett az alábbi javaslataim vannak:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Káposztásmegyer I. tömegközlekedésének újratervezése, kevésbé jó a közlekedés a közeli helyekre. Nincs közvetlen buszjárat pl. az Izzó lakótelepre, az Aquaworldhöz, nincs valódi gyorsjárat a városközpontba (nem 20E, ez félgyors járat). A Váci útra nem lehet eljutni tömegközlekedéssel, Újpest városkapuhoz szintén csak átszállással.</li> <li>2. A meglévő területek minőségének fejlesztése a jobb életkörülményekért. Ez kevésbé látványos megértem, de annál fontosabb az "itt lakók" számára: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a házak közötti kisebb, nagyobb parkok rendezése,</li> <li>- több szemetes, padok kihelyezése, felújítása. A Jármútelep u. 9-15 és Jármútelep u. 17-23 házak által közrefogott területen nincs egy pad sem és csupán két szemetes van jelenleg, rendszeresen nagyon sok a szemét a tér közepén lévő növények között.</li> </ul> </li> <li>3. A házak közötti virágágyások, füves részek, zöld területek alacsony kerítéssel történő ellátása, körbekerítése, ami rendezettebbé tenné a közterületet. Nagyon sok helyen ültetnek virágokat, gondozzák a lakók, de még mindig sok kutya ott végzi el a dolgát, és gyakori a szemetelés. Biztos vagyok benne, hogy egy kis kerítés rendezettebbé tenné, ezáltal kevesebben éreznék készletet arra, hogy ez úgyis csak úgy itt van, nem tartozik senkihez, ide szemetelhetünk. Kiemelt tekintettel a 2. pontban említett Jármútelep 9-23. épületek környékére.</li> <li>4. A Szilas és Mogyoródi patakok mentén padok, szemetesek kihelyezése, a Szilas-parkba mosdó kihelyezése.</li> </ol>	<p>Fővárosi terv által jelölt elem, melyen változtatni nincsen lehetőségünk. A terület jelenleg is beépítésre szánt terület, nem zöldterület (habár fizikailag zöldfelület fedi), a terv nem változtat ezen. A metró megépülése közösségi érdek, mely a káposztásmegyeriek közösségi közlekedési lehetőségeit és az ingatlanok piaci értékét is növelő beruházás.</p> <p>A metró kiépítése már évtizedek óta tervezett. A metró meghosszabbítását a fővárosi tervek tartalmazzák, így nincs lehetőség a tervből való törlésre.</p> <p>Javaslatokra:</p> <p>Tervezett a tömegközlekedés felülvizsgálata a metró átadása után. Az</p>	<p><b>1. Döntést nem igényel</b></p>
<p>2001/50/2018</p>	<p><b>Stofán László</b></p>	<p>2018.08.27.</p> <p>"Az itt lakók elutasítják, és teljes erejükből tiltakoznak az ellen, hogy e területen bármilyen épület megépüljön! Sem 10 emeletes házat sem más épületet nem kívánunk! E parkban növendék fák és fű van, mely fogja a port, zajt, termeli az oxigént. A lakók jelentős érdeksérelmével jár bármilyen építkezés. Nem kívánunk park helyet egy épületet nézni otthonunkból."</p>	<p>A terület jelenleg is beépítésre szánt terület, ahol épület elhelyezhető. Ezen nem változtat az a tény sem, hogy a terület jelenlegi parkosított. A szabályozási terv nem teszi kötelezővé, hogy a park helyén épület épüljön, csupán ugyanazokat az építési lehetőségeket biztosítja, amivel eddig is rendelkezett a telek. A 76539/21 helyrajzi számú telek jelenleg nem közterület, a terv a telek jelentős részének közterületté való szabályozásával kedvezőbb feltételeket teremt az ott lakók számára. A maradék, mintegy 30 méter széles magánterületi telekrészen való építkezés nem jár jelentős érdeksérelmellel, hiszen így is jelentős közterületi sáv választja el a társasháztól. A Külső Szilágyi út és Megyeri út kereszteződésénél új közkert került kijelölésre a szabályozási tervben.</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt</b></p>

<p><b>Molnár Tibor (Momentum)</b></p>	<p>A levél a facebookon folytatott kommenteléseket ömlesztve, a hozzászólók teljes neve nélkül ismerteti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Nem értem miért kellene mindent teljesen beépíteni! A jelzett területekre én nem szeretnék épületeket, pont az a jó, hogy szellős."</li> <li>2. "Szeretnék tiltakozni elsősorban a metró és a parkoló ellen".</li> </ol> <p>...</p>	<p>A gyakran egymásnak is ellentmondó véleményeket nem összegzi, így figyelembe vehető állásfoglalás sincs. A felvetett kérdésekben nem csak a támogatók, vagy az ellenzők száma dönt, hanem – esetenként a kerületen is túlmutató – szakmai megfontolások, tágabb települési városrendezési szempontok. A felvetett problémák általánosságban azonosak az előzőekben ismertetett lakossági véleményekkel. Ennek ellenére az önkormányzat a tervezőkkel együtt a kommenteket áttekintette, kielemezte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A terület jelenleg is beépítésre szánt terület, ahol épület elhelyezhető. Ezen nem változtat az a tény sem, hogy a terület jelenlegi parkosított. A kérdéses telkek beépítése továbbra sem kötelező, csak lehetőség, ami eddig is biztosított volt. A Külső Szilágyi út és Megyeri út kereszteződésénél új közkert került kijelölésre a szabályozási tervben.</li> <li>2. A metró meghosszabbítás a Fővárosi terv által jelölt elem, melyen változtatni nincsen lehetőségünk.</li> </ol>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p>
---	--	---	-----------------------------------

<p><b>dr. Barrel Zoltán</b></p>	<p>2018. 08. 30.</p>	<p>Észrevételeimet, javaslataimat főleg – de nem kizárólag – választó területemhez kötődve teszem meg, helyenként a körzetemben élő választópolgárok észrevételeit felhasználva:</p> <p>34. oldal: Az óceánárok utca – Külső Szilágyi út kereszteződésében, az „ALDI parkolóban” megjavasolt további szolgáltatások telepítése oly módon, hogy a parkoló rovására szolgáltató épületeket építsenek!</p> <p>35. oldal utolsó bekezdése: A közelben több benzinkút is található, amelyek forgalma nem olyan magas, hogy szükségessé tenné még egy benzinkút létesítését!</p> <p>37. oldal, 38. oldal 3.bekzdése és 42. oldal: Böröndös utca – Járműtelep utca – Külső Szilágyi út által határolt területen közparkként szabályozott közterületi zöldfelületnek nevezik a gyepesített, sétányokkal átszőtt zöldterületet. Többször jeleztem a lakosság igényét arra, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fásítani kellene a területen;</li> <li>• a cirkuszok megjelenését nem erre a területre kellene engedélyezni;</li> <li>• padokat kellene elhelyezni a sétányok mentén, hogy az idősebb lakók leülhessenek séta vagy bevásárlás közben;</li> <li>• a kijárt, természetes „ösvények” kikövezését kérik!</li> </ul> <p>A lakosság kéri a zöldterület átminősítését egyértelműen parkká; a Böröndös utca hajlásában (a református templom melletti kétsoros parkoló teljes területének) a lakosság használatába való visszaadását; valamint a parkolóból való kihajtás olyan értelmű szabályozását, hogy csak a parkoló két végén lehessen a Böröndös utca úttestére kihajtani, ellentétben a jelenlegi helyzettel, mely szerint a külső (úttesthez közelebbi) minden egyes parkolóból – balesetveszélyesen – ki lehet hajtani a parkolóhelyről, a be nem látható úthajlat figyelmen kívül hagyásával! A református templom területének bővítése nem javasolt, az ottani lakosok tiltakozását váltaná ki! A Külső Szilágyi út mentén a parkoló rovására való intézményi épületek emelése csak abban az esetben javasolható, ha az ottani ügyélforgalom kiszolgálását az épület alatti parkolóval oldják meg, nem terhelve tovább a környék parkolási helyzetét!</p> <p>37. oldal utolsó bekezdése: Káposztásmegyeren, a Bórfestő utcai Óvoda mellett egy jelentős nagyságú, de alacsony kihasználtságú közterületi funkciójú ingatlanrész helyezkedik el, amelyből telekalakítással a jelenleg hatályos szabályozási tervnek megfelelően is hrsz.-ú önkormányzati tulajdonból kialakuló 2491 nm alapterületű 76561/237 hrsz.-ú ingatlan lenne. Evangélikus gyülekezeti központot terveztek ide építeni, de ez a lakosság nemtetszését, széleskörű tiltakozását váltotta ki. Többszáz lakossági észrevétel szerint jobb lenne a meglévő zöldterületet meghagyva cardio-park kialakítása. Szerencsésebb lenne az evangélikus gyülekezeti központ építési helyszínének megváltoztatása, a lakossági észrevételek figyelembe vételével! Csak egyet lehet érteni azzal a megállapítással, hogy közhasználatú zöldterület-ként való megtartása indokolt lenne, figyelembe véve a Külső-Szilágyi út környezeti terhelését is ugyanúgy, mint a Bórfestő utcai óvoda védelmét is a zaj és por ártalmaitól!</p>	<p>34. oldal: Új épület elhelyezése a parkolási igények teljesítése mellett lehetséges.</p> <p>35. oldal: A terület a jelenleg hatályos tervekben is benzinkút építésére kijelölt terület, tehát szerzett jog kapcsolódik hozzá. Amennyiben gazdaságilag nem jövedelmező benzinkút építése a területen, úgy egyéb, a rendeletben felsorolt funkciójú épület is elhelyezhető.</p> <p>37-38. oldal: A közpark fenntartása nem szabályozási kérdés, azonban ezeket az igényeket megvalósítását lehetővé teszi a terv. A terület közpark megnevezésű zöldterület, mely szakmai kifejezés a "parkra", így ezen változtatni nincs lehetőségünk. A református templom előtti parkolók közterületi státuszban maradnak. A parkoló forgalmi rendjének szabályozása nem szabályozási tervi kérdés.</p> <p>37. oldal: A terület nem közterület, se nem zöldterület, hanem jelenleg is beépítésre szánt terület, így a terv ezen nem változtat. A templom építése csak egy lehetőség, a telken egyéb intézmények is elhelyezhetők.</p> <p>44. oldal: Az intermodális csomópont fővárosi jelentőségű, fővárosi tervekben szereplő elem, melyet törölni a kerületi tervből nem lehet. A javaslat, miszerint a templom kerüljön az intermodális csomópont mellé, szerintünk nem elfogadható, mivel az elsősorban a helyi hívók igényeinek kielégítésére szolgál.</p> <p>48. oldal: A zajvédőfal kialakításának részletei nem a kerületi építési szabályzat kompetenciájába tartozik.</p> <p>49. oldal: Nem a KÉSZ kompetenciájába tartozó kérdés.</p>	<p><b>35. Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p><b>37-38. Részben elfogadásra javasolt</b></p> <p><b>37. Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p><b>44. Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p><b>48. Döntést nem igényel</b></p> <p><b>49. Döntést nem igényel</b></p>
---------------------------------	----------------------	--	--	--

		<p>44. oldal: Intermediális csomópont építése a lakossági jelzések alapján aggodalomra ad okot, mivel nem tudni, hogy mennyire fogja szolgálni az építés a zöld-területek megtartását, illetve csökkenését. Ha megépül, jó lenne az evangélikus gyülekezeti központot avval együtt, egymáshoz közel építeni, így távolabbra építeni, elkülöníteni a lakóépületektől! A kiépítendő kétsoros parkolók területe 512 gépkocsira van tervezve, de ennek a helyszínrajz szerinti elhelyezése meggondolandó, a gépkocsik fordulósugarát is figyelembe véve! A XV. kerület területével való összeköttetés megoldása szintbeli eltéréssel jó ötletnek tűnik, de megépítése után megszüntetendő a Külső szilágyi út végén lévő, jelenleg váltakozó irányban, fényjelzéssel irányított forgalom, mely balesetveszélyes helyzeteket hoz létre és csúcsgalimi időszakban még veszélyesebb!</p> <p>48. oldal: A zajvédelemmel kapcsolatban – főleg a Külső Szilágyi út 2-12 számú házak vonatkozásában a lakók egyetértenek a zajvédő fal létesítésével kapcsolatban, ha annak magassága a magasabban lévő lakások zajterhelését is csökkenteni fogja! A Metróvonal meghosszabbításának megvalósulása esetén a metró vonalvezetésének a vasútvonal mellé kellene kerülnie, egyrészt az egyenes vonalvezetés miatt, másrészt a zajterhelés csökkentése érdekében a lakótelepi épületek vonatkozásában!</p> <p>49. oldal Hulladékkezeléssel kapcsolatban addig nem fogunk jelentősebb eredményeket elérni, amíg veszélyes hulladék lerakására szolgáló telephelyet ismételten üzembe nem helyezünk, addig számítani lehet a háztartásokban, garázsokban (főleg lakásfelújítások idején) keletkező veszélyes hulladékok (festékanyagok, akkumulátorok) keletkezésével, közterületen történő „elhagyásával”!</p>		
--	--	--	--	--

<p><b>Bakos József</b></p>	<p>2018. 08. 30</p>	<p><u>A. Óceánárok utca – 076566/6 hrsz-ú közterület- Szilas patak – 076544/3 hrszú telek által határolt terület KSZT (2012) és KÉSZ</u>  File: KÁPI-AT.pdf  Dokumentum neve: II. Kötet Alátámasztó javaslati munkarész  Véleményezett oldalak: 28-29 oldal</p> <p><b>Vélemény</b>  A Megyeri-út és Óceán-árok utca kereszteződésétől észak-nyugatra fekvő terület fejlesztése kizárt, mert egyrészt a 150 méteres biztonsági övezet fennállása miatt az 1. verzióban szereplő intézményövezeti beépítés nem valósítható meg, másrészt a területen a több mint 30 éve működő szennyvízátelő telep egy esetleges havaria esetén (Izd. Kolontár) a terület jelenlegi földrajzi, domborzati viszonyai miatt a szennyvízátelő telep vésztározójaként funkcionál, harmadrészt a B, pontban ismertett jelentős költségtényezők miatt.  Az előbbiek miatt az 1-es verzióknak számító fejlesztésnek nincs létjogosultsága. A 2-es verzióknak (zöldfelület kialakításának) van oka és célja az ésszerűséget és a gazdaságosságot is figyelembe véve.</p> <p><u>B. VI-2/IV-9/16 terület jellemzőinek bemutatása hiányos</u>  File: KÁPI-AT.pdf  Dokumentum neve: II. Kötet Alátámasztó javaslati munkarész  Véleményezett oldal: 36 oldal</p> <p><b>Vélemény:</b>  A Szilas-patak – Megyeri út térségében, a Megyeri út észak-nyugati oldalán lévő területen a munkaanyag által említett egyesített rendszerű főgyűjtő-csatorna átemelőjének védőtávolsága 150 méter. A 150 méteres biztonsági övezet előírásából származó korlátozás miatt az intézményövezeti beépítés nem valósítható meg.</p> <p>Továbbiakban pedig a terület jellemzéséből az alábbi tények felsorolása kimaradt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A terület földrajzi, domborzati viszonyai miatt (mélyfekvésű terület) jelentős földfeltöltést kellene végezni, amely kb. 150 000 m<sup>3</sup> tesz ki.</li> <li>2. E földfeltöltés költsége többszörösen meghaladja az említett közműkiváltások költségét.</li> <li>3. A terület örökségvédelmi nyilvántartásban is szerepel, amely miatt örökségvédelmi feltárási kötelezettség is kapcsolódik hozzá, és ez szintén jelentős költségtényező lehet.</li> </ol> <p>Az fentiekben felsorolt egyedileg és összevontan is jelentős összeget kitevő költségek és a tervező által megfogalmazott „a terület alapfokú intézményi felhasználása, szakmailag semmilyen indokkal nem volt alátámasztva,” miatt is a terület intézményövezeti besorolásának meghagyása a szakmaiság, ésszerűség, gazdaságosság határain túlmutat. Így a jelen dokumentum <b>A, pontjában</b> is már megcáfolt 1-es verzió szerinti intézményövezeti fejlesztésnek nincs létjogosultsága. Sőt az Önkormányzat által a partnerség keretében részemre megküldött, KÉSZ-szel kapcsolatos dokumentumokat tartalmazó CD-n, a fejlesztését alátámasztó írásos anyag nem volt található. Az Önkormányzat 2017. november 30-i előterjesztés mellékletében 9. oldalon a 7.p. alatt megállapítja, hogy kerületi kompetencián kívül esik a hivatkozott terület rendezése: „Alapjában véve kerületen kívüli kompetencia (FCSM, Magyar Állam).”</p> <p>Az előbbiekből adódóan a Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység rendeltetéséhez tartozó KÉSZ-3B/2 rajszámú mellékletén szereplő helyszínrajzon a Megyeri-út és Óceán-árok utca kereszteződésétől észak-nyugatra fekvő telkek intézményövezeti besorolással „<i>jelentős mértékben átépítésre kerülő</i>” területként való megjelölése alaptalan, mert azt nem támasztja alá semmi sem, éppúgy, ahogy az erre területre vonatkozó (076526/2 hrsz., 076526/3 hrsz.) elővásárlási jog bejegyzését sem.</p>	<p>A Megyeri-út és Óceánárok utca közti területet a hatályos tervek és a fővárosi tervek is intézményi területbe sorolják, ezen változtatni csak korlátozott módon van lehetőségünk, elsősorban beépítésre nem szánt terület kijelölésével, mely indokolatlan és esetleges kárterítési terheket róna az önkormányzatra a megfelelő megalapozottág hiányában. Zöldterületté való átsorolás kisajátítási kötelezettséggel járna, melynek indokoltsága nem áll fent.</p> <p>A 150 méteres biztonsági övezet nem jogszabályon alapuló védőtávolság, az csupán javasolt távolság, ami belül a felsorolt funkciójú épületeket szakmailag nem tanácsoljuk elhelyezni. Ez tehát nem jelent semmiféle építési tilalmat. Az említett távolság jelentősen le is csökkenthető a szennyvízátelő fejlesztésével (búzzáró). Az örökségvédelmi nyilvántartásban való szereplést a mellékletek tartalmazzák, mely egyébként a TELJES VÁROSRESZRE kiterjed.</p> <p>A szabályozási tervnek nem feladata a fejlesztési költségek becslése, az a beruházó feladata, aki eldönti, hogy a területen meg akar-e valósítani valamilyen fejlesztési projektet, vagy sem. Az említett pontokra az egész városrésze kiterjedő vizsgálatok során kitérnünk nem szükséges, nem tekinthető hiányosnak.</p> <p>A "jelentős mértékben átépítésre kerülő" elem a fővárosi tervekben szerepel, melynek átvétele kötelező, így ezen változtatni nem tudunk.</p> <p>Az elővásárlási jog az észrevételben részletesen kifejtett korlátozó tényezők miatt is került a telekre, hogy a rendezett településfejlesztés biztosítva legyen.</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt</b></p>
----------------------------	---------------------	--	---	--



	<b>Bakos József</b>	2018. 08. 31	<p>Ahogy Ön is megállapította a 2018. augusztus 30-án írt e-mailjében, az Önnek is megküldött véleményem nem tartalmaz javaslatot. Mégpedig azért nem tartalmaz javaslatot, mert a megküldött véleményemnek csak az volt a célja, hogy a CD-n lévő KÉSZ-szel kapcsolatos dokumentumokban szereplő hibákat, hiányosságokat, ellentmondásokat feltárjam és bemutassam. Mindezt pedig csak abból a célból tettem, hogy rámutathassak arra, hogy a Káposztásmegyeri Lakótelep városszerkezeti egység rendelettervezetéhez tartozó KÉSZ-3B/2 rajzszerű helyszínrajzon a Megyeri-út és Óceán-árok utca kereszteződésétől észak-nyugatra fekvő telkek „jelentős mértékben átépítésre kerülő” területként való megjelölését nem támasztja alá semmi sem, éppúgy, ahogy az erre területre vonatkozó önkormányzati elővásárlási jog bejegyzését sem.</p>	Észrevételek megválaszolva az előzőekben	<b>Döntést nem igényel</b>
--	---------------------	--------------	--	--	----------------------------